

**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## GUTACHTEN

Nr.: W 3935-05-2025

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

### - INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17 - 21  
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 001 / 25

Objekt:

1. *Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139*  
Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten  
Saarstraße 34  
45663 Recklinghausen
2. *Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140*  
unbebautes Grundstück  
Saarstraße 34  
45663 Recklinghausen

Grundbuch:

Amtsgericht Recklinghausen  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7746

*Bestandsverzeichnis*

6	Gemarkung Flur 643 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Recklinghausen Flurstück 139 Saarstraße 34 492 m <sup>2</sup>
25	Gemarkung Flur 643 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Recklinghausen Flurstück 140 Saarstraße 34 983 m <sup>2</sup>

Hinweis:

Das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten und einer Garage bebaut. Das Wohnhaus mit Anbauten ist zurzeit unbewohnt, laut Angabe der Eigentümer seit 2022 leerstehend und befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand.

Das Wohnhaus mit Anbauten ist in Gänze mit alten Möbeln ausgestattet, die in einem erneuerungsbedürftigen Zustand sind. Zudem befindet sich eine Vielzahl von Gegenständen, auch solche des täglichen Gebrauchs, im Objekt und das Objekt ist vermüllt und verunreinigt, siehe dazu auch die hier anliegende Fotodokumentation. Eine eingehende Besichtigung war daher nicht möglich. Dies gilt in gleicher Weise für die sonstigen baulichen Anlagen. Ebenso konnten die Gartenfassade und der rückwärtige und seitliche Grundstücksbereich infolge der Verwilderung nur unzureichend in Augenschein genommen werden. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau sind daher nur unvollständig möglich.

Das Objekt weist massive Feuchteschäden auf, die insbesondere im Kellergeschoss und Erdgeschoss, ausgeprägt sind. Die Kellergeschossdecke (Holzbalkendecke) ist in Bezug auf ihre Tragfähigkeit zu überprüfen. Die Bausubstanz im Kellergeschoss und insbesondere die Holztragkonstruktion machen einen eher auffälligen Eindruck. Es wird empfohlen zur Prüfung der Bauqualität und der Standsicherheit entsprechende fachliche Expertise durch einen Statiker und einen Bausachverständigen für Bauschäden und Baumängel einzuholen.

Eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung des Objektes ist in dem vorgefundenen Zustand nicht möglich. Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages und einer nachhaltigen Nutzung ist eine Vollmodernisierung des Objektes erforderlich.

Die damit verbundenen Kosten stehen nach diesseitiger Einschätzung in keinem angemessenen Kosten-Nutzenverhältnis. Auch im Falle einer kostenintensiven Vollmodernisierung würde das Objekt aus Sicht eines objektiv interessierten Marktteilnehmers infolge des Zuschnitts und der vorhandenen Bausubstanz nicht den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum entsprechen. Dies gilt insbesondere auch für die energetischen Anforderungen an heutige Gebäude.

Es wird diesseits als wahrscheinlich und marktgerecht erachtet, dass eine Modernisierung vor diesem Hintergrund für einen objektiv interessierten Marktteilnehmer nicht in Betracht kommt. Es ist daher von einem Abriss der baulichen Anlagen auszugehen, um das Grundstück neu beplanen zu können.

Für das hier in Rede stehende Grundstück wird sich der marktgerechte Wert daher aus dem Bodenwert abzüglich der durchschnittlichen Kosten einer Freilegung bestimmen.

Vor dem Hintergrund einer notwendigen Freilegung wurde nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Recklinghausen ein Angebot zur Höhe der Abrisskosten durch ein Fachunternehmen, der PRÜMER GmbH, Frydagstraße 35 in 44536 Lünen, angefordert. Die Richtigkeit und Vollständigkeit sowie die Grundlagen des erstellten Angebotes können diesseits nicht überprüft werden. Es wird unterstellt, dass das Angebot Massen und Kosten sowie die Besonderheiten des Objektes zutreffend erfasst. Die im Angebot hinterlegten Werte werden daher ungeprüft angesetzt, eine Haftung für die Richtigkeit wird ausgeschlossen.

Zudem ist auch die zukünftige Bebaubarkeit für die Wertfindung relevant. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zukünftige bauliche Nutzung entsprechend der Festlegung in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen erfolgen kann. Danach wird der anzusetzende Bodenwert bemessen.

Die abgängigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 sind südlich direkt auf der Grenze zum Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 errichtet.

Über den anschließenden Grundstücksstreifen des Grundstücks Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 ist dieses direkt an die Saarstraße ange-

schlossen, so dass die Zugänglichkeit zu einer öffentlichen Wegeflächen grundsätzlich gegeben ist. Bei einer neuen Bebauung wird es diesseitig aber als notwendig erachtet, dort eine Baulast zur Übernahme der Abstandsfläche zu Lasten des Flurstücks 140 einzutragen. Sollte das nicht möglich sein, wäre die notwendige Abstandsfläche von 3 Metern auf dem Flurstück 139 nachzuweisen, was eine deutliche Verkleinerung der Baufläche und eine eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks zur Folge hätte. Dies wäre mit einem Wertabschlag zu berücksichtigen.

Im Falle der Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Flurstück 140 wäre dort eine Wertminderung für die durch die Baulast betroffene Grundstücksfläche anzusetzen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass nach diesseitiger Einschätzung der zur Saarstraße führende Grundstücksstreifen des Flurstücks 140 nicht durchgängig eine Breite von 3 Metern aufweist, was der Annahme einer eigenständigen gesicherten Erschließung an eine öffentliche Wegefläche erschweren könnte.

Eine belastbare Feststellung zur genauen Breite dieses Grundstücksstreifens kann nur mit Hilfe einer Einmessung durch einen Vermessungsingenieur erfolgen, die im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens aus Gründen der Kostenschonung nicht veranlasst wurde. Es wird empfohlen zu dieser Fragestellung qualifizierten fachlichen Rat einzuholen.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Thematik des Abstandsflächennachweises, der baulichen Nutzbarkeit des Flurstücks 139 und der gesicherten Erschließung des Flurstücks 140 wird es als marktgerecht angesehen, die beiden hier zu bewertenden Grundstücke als **wirtschaftliche Einheit zu betrachten, die nicht getrennt voneinander bewertet werden.**

In diesem Zuge wäre die Erschließung des Flurstücks 140 dann auch über das Flurstück 139 möglich, so dass im Falle einer möglichen Bebauung des Flurstücks 140 die Zuwegung auf der nördlichen Seite der Flurstücks 139 denkbar wäre, z.B. im Bereich der durch eine Abstandflächenbaulast belasteten Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 139. Die süd-östlich gelegene schmale Fläche des Flurstücks 140 mit Anschluss an die Saarstraße, könnte dann in der Nutzung dem Gartenbereich des Flurstücks 139 linksseitig des Baukörpers zugeordnet werden. Hier wird es bei dieser Betrachtung der

Grundstücke als wirtschaftliche Einheit dann als angemessen angesehen, auch für diesen schmalen Grundstücksstreifen einen Bodenwert für Bauland anzunehmen.

Für die Bewertung des Grundstücks Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 ist auch im Falle der Bewertung als wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 139 auf den Bodenrichtwert abzustellen.

Kritisch ist hier die rückwärtige Grundstückslage und insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung. Im Falle einer möglichen separaten Bebaubarkeit wäre der Bodenwert für Baulandflächen mit den notwendigen Anpassungen relevant, anderenfalls wäre nur der Wert als Gartenland in Ansatz zu bringen. Da es Argumente für beide Sichtweisen gibt, ist aus Sicht eines objektiv interessierten Marktteilnehmers eine Bewertung unter Abwägung der jeweiligen Chancen und Risiken erforderlich. Zu den Ansätzen und zur Wertfindung wird auf Punkt 7 und 9 dieses Gutachtens Bezug genommen.

Das Objekt ist insgesamt zu räumen und das Grundstück freizuräumen. Kosten, die sich in diesem Zusammenhang ergeben, werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nur insoweit berücksichtigt, als sie im Angebot der PRÜMER GmbH zum Abriss der baulichen Anlagen und zur Entrümpelung abgedeckt sind. Weitere Kosten bleiben ebenso unberücksichtigt wie etwaige Restwerte der Möbel und sonstiger Gegenstände.

Gemäß den vorstehenden Ausführungen ist das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 freizulegen. Dazu werden die Kosten des Angebotes der Firma PRÜMER GmbH in Ansatz gebracht.

**Abweichungen von den vorstehenden Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu erheblichen Abweichungen der festgestellten Werte führen.**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zur Abstandflächenbaulast
- Punkt 3.3 zum Planungsrecht
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7 zum Bodenwert
- Punkt 8 zur Freilegung

- 1/2 Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139  
Und Flurstück 140 als **wirtschaftliche Einheit**

Ermittelter Verkehrswert der  
unbelasteten Grundstücke,  
betrachtet als wirtschaftliche  
Einheit, zum Stichtag, 08.07.2025:

132.000,-- EUR

in Worten:

Einhundertzweiunddreißigtausend Euro

**Der oben genannte Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wird rein rechnerisch und informatorisch wie folgt aufgeteilt:**

1. Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139

Ermittelter Verkehrswert des  
unbelasteten Grundstücks,  
zum Stichtag, 08.07.2025:

49.000,-- EUR

in Worten:

Neunundvierzigtausend Euro

2. Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140

Ermittelter Verkehrswert des  
unbelasteten Grundstücks,  
zum Stichtag, 08.07.2025:

83.000,-- EUR

in Worten:

Dreiundachtzigtausend Euro

Wertermittlungstichtag:

08.07.2025

Waltrop, den 17.11.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	8
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	11
3.	GRUNDSTÜCK	13
	3.1 Grundstücksdaten	13
	3.2 Lasten und Beschränkungen	14
	3.3 Grundstücksbeschreibung	14
	3.4 Beurteilung	24
4.	BEBAUUNG	26
	4.1 Allgemeines	26
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen	28
	4.3 Baubeschreibung	29
	4.4 Zustand	34
	4.5 Beurteilung	35
5.	AUSSENANLAGEN	36
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	37
7.	BODENWERT	§§ 40 - 45 ImmoWertV 39
8.	FREILEGUNG	48
9.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB 49
10.	ANLAGEN	

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag	08.07.2025
Ortsbesichtigung	08.07.2025
Bewertungsobjekt	Einfamilienwohnhaus mit Anbauten Saarstraße 34, 45663 Recklinghausen
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7746  <u>Bestandsverzeichnis</u>  6 Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstücke 139 Gebäude- und Freifläche, Saarstraße 34 Grundstücksgröße 492 m <sup>2</sup>  25 Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstücke 140 Gebäude- und Freifläche, Saarstraße 34 Grundstücksgröße 983 m <sup>2</sup>  <u>Abt. II / Belastungen</u>  4 Zwangsversteigerungsvermerk AG Recklinghausen, 022 K 001 / 25 - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Der zu bewertende Grundstücksbereich liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Friedrich der Große“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.  Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Auf dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 ist laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen <b>eine Abstandsflächenbaulast</b> eingetragen. Das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 ist <b>baulastfrei</b> . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	<b>nicht betroffen</b> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Planungsrecht	Darstellung im <b>Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche</b> . <b>Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB</b> „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Ab hinterer Baukante (Flurstück 139) erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks unter Berücksichtigung des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen sind zurzeit <b>keine bauordnungsbehördlichen Verfahren</b> für die zu bewertenden Grundstücke anhängig. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit <b>nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen</b> verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen <b>unterliegt das zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung.</b> - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
abgabenrechtlicher Zustand	Die zu bewertende Grundstücke wurden laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß dem Bescheid vom 14.09.2004 als <b>Erschließungsbeiträge abgerechnet.</b> Kosten für Freilegung und Grunderwerb werden nicht mehr erhoben. Demnach seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück (Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstücke 139, 140) nicht mehr erhoben. Es sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																		
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>- Wohnhaus</td> <td>lt. Angabe</td> <td>1834</td> </tr> <tr> <td>- Vergrößerungsanbau Umbau Straßenfront /</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1926</td> </tr> <tr> <td>- Einbau eines Ladenlokals</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1958</td> </tr> <tr> <td>- Anbau WC und Abstellraum</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1958</td> </tr> <tr> <td>- Errichtung einer Garage</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1964</td> </tr> <tr> <td>- Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1971</td> </tr> </table>	- Wohnhaus	lt. Angabe	1834	- Vergrößerungsanbau Umbau Straßenfront /	Baugenehmigung	1926	- Einbau eines Ladenlokals	Baugenehmigung	1958	- Anbau WC und Abstellraum	Baugenehmigung	1958	- Errichtung einer Garage	Baugenehmigung	1964	- Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude	Baugenehmigung	1971
- Wohnhaus	lt. Angabe	1834																	
- Vergrößerungsanbau Umbau Straßenfront /	Baugenehmigung	1926																	
- Einbau eines Ladenlokals	Baugenehmigung	1958																	
- Anbau WC und Abstellraum	Baugenehmigung	1958																	
- Errichtung einer Garage	Baugenehmigung	1964																	
- Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude	Baugenehmigung	1971																	
Objektbeschreibung	Einfamilienwohnhaus mit Anbauten Wohnhaus: unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, teilweise Souterrainnutzung																		
Aufteilung	EG: Eingangsbereich / Diele, Esszimmer, Küche (durch das Esszimmer zugänglich), Wohnraum / Abstellfläche (durch die Küche zugänglich), Esszimmer (durch den Wohnraum und die Diele zugänglich) Anbau: Wohnzimmer (durch den Wohnraum zugänglich), Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich) DG: Diele, 4 Schlafräume, Abstellraum im Bereich des DREMPELS KG / Souterrain: KG: Waschküche, Badezimmer (durch die Waschküche zugänglich), Flur (durch die Waschküche zugänglich), 2 Kinderzimmer, weiteres Zimmer, Badezimmer 3 Kellerabstellräume, ehemaliger Bierkeller																		
Wohnlage	mittlere Wohnlage																		
Besonderheiten	Das Grundstück Gemarkung Recklinghausen Flur 643, Flurstück 139 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten bebaut. Das zu bewertende Wohnhaus ist zurzeit unbewohnt und befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand mit massiven Feuchteschäden. Eine Nutzung des Objektes ist in dem vorgefundenen Zustand nicht möglich. Zu den Einzelheiten wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens verwiesen.																		
Bewertungsverfahren	<u>Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 und 140</u> Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird auf die jeweiligen Bodenwerte, im Falle des Flurstücks 139 unter Abzug der Freilegungskosten, abgestellt.  Zum Bewertungsansatz und den dazu angestellten Überlegungen wird ausdrücklich auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 5 dieses Verkehrswertgutachten Bezug genommen.																		

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 und 140 betrachtet als wirtschaftliche Einheit**

7.	<b>BODENWERT</b>	
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	118.080,-- EUR
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140	194.392,-- EUR
	abzüglich Wertminderung Baulast	
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	-3.774,-- EUR
8.	<b>FREILEGUNGSKOSTEN</b>	-65.000,-- EUR
		<hr/>
		243.698,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>244.000,-- EUR</b>
	Risikoabschlag Bebaubarkeit Flurstück 140 abzügl. 60 % des Wertes der Fläche bis 40 m Grd.- Tiefe => 0,60 x 170.200,-- EUR	-102.120,-- EUR
	Weiterer Abschlag in Bezug auf eine gegebenenfalls notwendige rückwärtige Erschließung	-10.000,-- EUR
		<hr/>
		<b>131.880,-- EUR</b>

**VERKEHRSWERT**  
**der unbelasteten Grundstücke**  
**betrachtet als wirtschaftliche Einheit,**  
**zum Stichtag, den 08.07.2025**

**132.000,-- EUR**

## 2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17 - 21  
45657 Recklinghausen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.*

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 22.05.2025

Lageplan, M. 1 / 500

vom 22.05.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

08.07.2025

- 3 Miteigentümer

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag  
der Bewertung

08.07.2025

- U m f a n g  
des Gutachtens
- 51 Seiten
  - Lageplan
  - Stadtplanausschnitt
  - Grundrisse, Schnitt und Ansichten
  - Fotos
  - Grundbuchauszug
- B e w e r t u n g s u m f a n g  
bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:
- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
  - Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
  - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Nutzung und Erträge
  - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
  - die allgemeine Immobilienmarktlage
  - künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind
- insbesondere nicht  
berücksichtigt:
- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
  - eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
  - Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
  - mögliche Belastung mit Kampfmitteln
  - steuerliche Einflüsse
  - mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
  - besondere Bodenverhältnisse
  - mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
  - mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
  - die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
  - sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
  - wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen.

Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### 3. GRUNDSTÜCK

#### 3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage der Grundstücke im Wohngebiet, laut planungsrechtlicher Auskunft teilweise im Außenbereich
- Anschrift Saarstraße 34  
45663 Recklinghausen
- Objekttyp
  1. *Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139*  
  
Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten  
Saarstraße 34  
45663 Recklinghausen
  2. *Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140*  
  
unbebautes Grundstück  
Saarstraße 34  
45663 Recklinghausen
- Nutzer Das in Rede stehende Objekt wird seit 2022 nicht mehr genutzt und steht leer.
- Grundbuch
 

Amtsgericht Recklinghausen  
Grundbuch von Recklinghausen  
Blatt 7746

*Bestandsverzeichnis*

6	Gemarkung Flur 643 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Recklinghausen Flurstück 139 Saarstraße 34 492 m <sup>2</sup>
25	Gemarkung Flur 643 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße	Recklinghausen Flurstück 140 Saarstraße 34 983 m <sup>2</sup>

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7746
- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 1 / 25).  
Eingetragen am 05.05.2025.

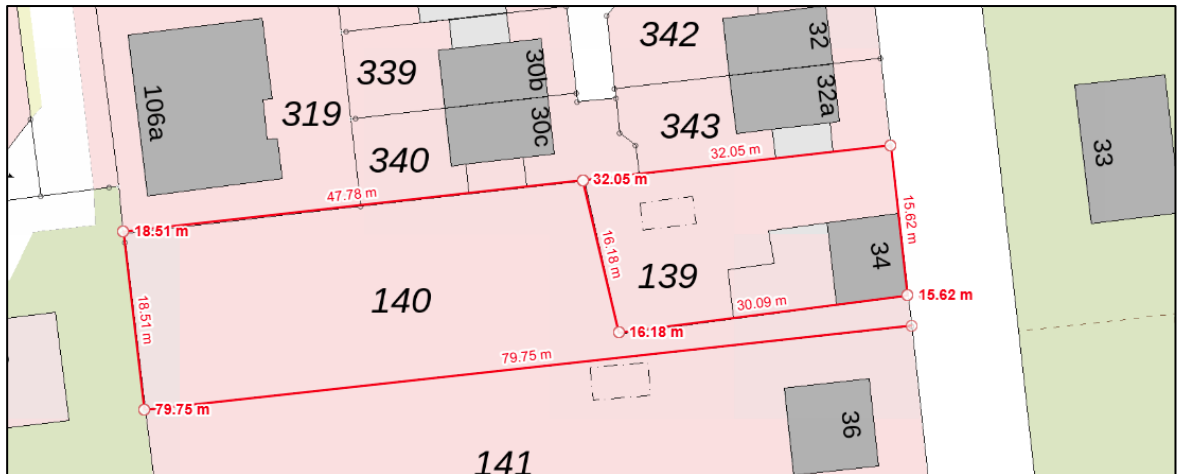
### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen
- Lage im Ort: Ortsteil Süd
- zur Stadt: Recklinghausen ist eine Stadt im Ruhrgebiet, im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie ist die einzige Großstadt und gleichzeitig Kreisstadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen, im Regierungsbezirk Münster.
- Einwohnerzahl: ca. 115.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut  
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums.  
Neben Fernverbindungen verkehren:  
Der „Rhein-Haard-Express“ (RE 2) von Düsseldorf über Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Gelsenkirchen nach Münster (Westfalen).  
Die „Haard-Bahn“ (RB 42) von Essen über Gelsenkirchen nach Münster.  
Die S 2 von Recklinghausen über Herne und Castrop-Rauxel nach Dortmund.  
Der Südbahnhof liegt im Südwesten der Stadt an der Grenze der Stadtteile Hochlarmark und Recklinghausen Süd.  
Als Güterzugstrecke durchquert die Hamm-Osterfelder Bahn das Stadtgebiet von West nach Ost.  
Im Straßenpersonennahverkehr verkehren Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH (Sitz in Herten).  
Recklinghausen ist über die Bundesautobahnen A 2 Oberhausen – Berlin und A 43 Wuppertal – Münster, die sich im Stadtgebiet kreuzen, an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ferner beginnt die Bundesstraße B 225 im Stadtgebiet.  
Im Süden der Stadt liegt der Stadthafen Recklinghausen am Rhein-Herne-Kanal.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

## Merkmale

- Beschaffenheit: Die Grundstücke fallen nach Westen hin ab
- Abmessungen: Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139  
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 31 m, Breite des Grundstücks ca. 15,5 m  
Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140  
Breite des Grundstücks vorwiegend 18,5 m, maximale Tiefe ca. 80 m  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.06.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Friedrich der Große“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handele es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gelte auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergeschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die jeweilige Bergbauberechtigte befragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Abbautätigkeit zu rechnen sei und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigene Bergbautätigkeit für erforderlich hält.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Her-Fried“ liegt. Die Bewilligung gewähre das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung sei die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes sei entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten seien.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsgebiet kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert sei. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf den genannten Auskunftsgebiet. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Diese Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

## Entfernungen

- Entfernungen:

### *Luftverkehr:*

Entfernung zum Internationalen Flughafen Düsseldorf ca. 38,5 km und zum Flughafen Dortmund-Wickede ca. 51 km.

### *Schienen- und Busverkehr:*

Der Hauptbahnhof von Recklinghausen befindet sich in ca. 6,3 km Entfernung.

Die Bushaltestelle „Saarstraße“ mit Anschluss an die Linien 201, 234 und 234E befindet sich in ca. 450 m Entfernung vom Objekt auf der Marienstraße.

**Straßen:**

A 2 Hannover – Oberhausen

Anschlussstelle Recklinghausen-Süd in ca. 2,6 km Entfernung

A 43 Wuppertal – Münster

Anschlussstelle Recklinghausen-Hochlarmark ca. 2,5 km

**Naherholungsgebiete:**

Entfernung zum „Südpark“ 1,8 km

- nächste Stadt: z.B. Herten in ca. 8 km Entfernung und Herne in ca. 4,5 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 6,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 6,5 km Entfernung und im Bereich Bochumer Str. / Theodor-Körner-Straße
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Ruhr-Universität Bochum ca. 20 km, zur Technischen Universität Dortmund ca. 24 km und zur Universität Duisburg / Essen ca. 26 km

**E r s c h l i e ß u n g**

- Straße: Die Saarstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Abwasser

**B a u l a s t e n**

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 31.05.2025 ist das in Rede stehende Grundstück

*Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139  
Lage: Saarstraße 34, 45663 Recklinghausen*

durch eine Baulast belastet.

**belastetes Grundstück:**

45663 Recklinghausen, Saarstraße 34

Recklinghausen	643	139
Gemarkung	Flur	Flurstück

**begünstigtes Grundstück:**

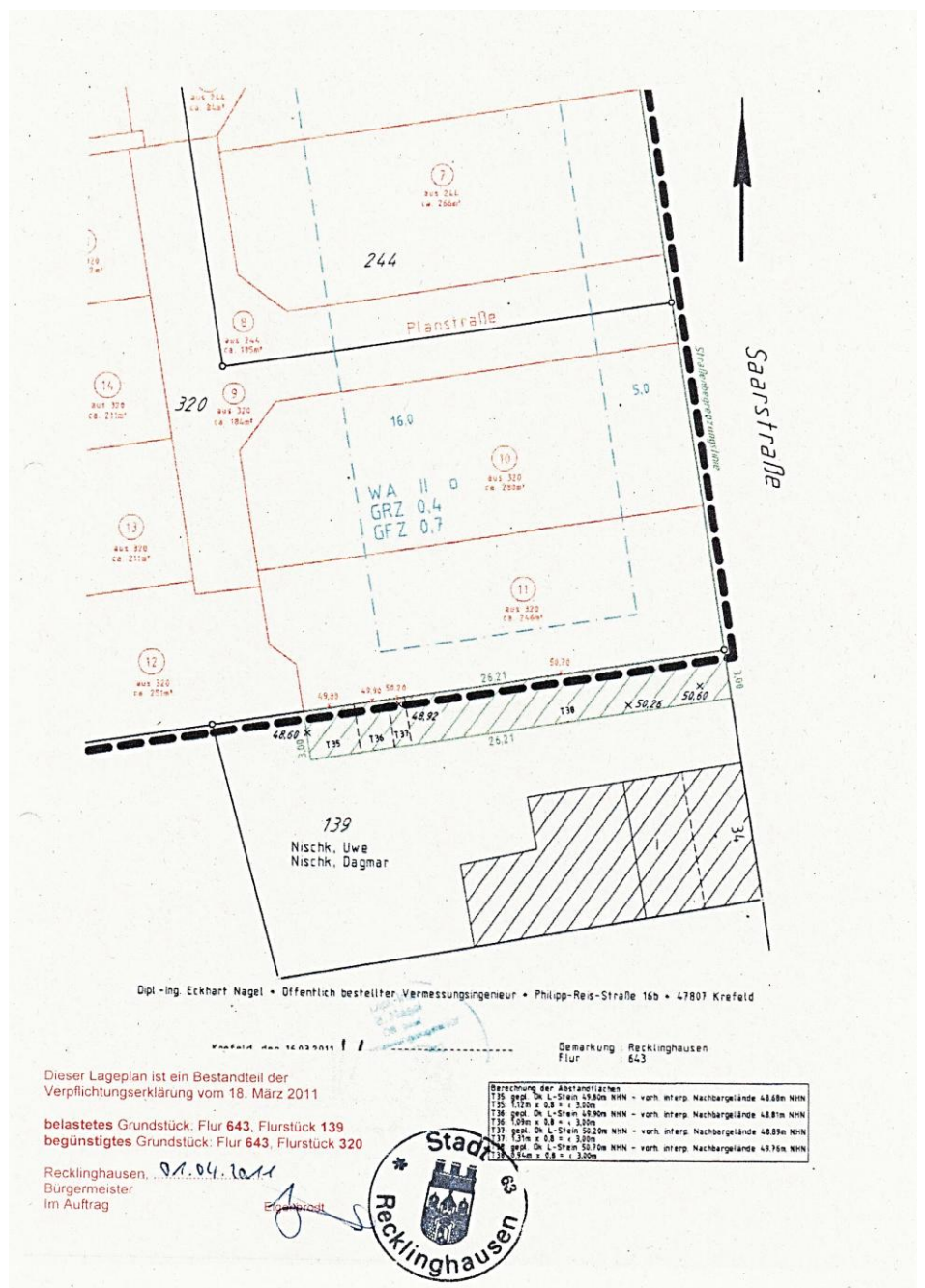
45663 Recklinghausen, Saarstraße 32 a

Recklinghausen	643	343
Gemarkung	Flur	Flurstück

**Baulastenblatt Nr. 4690, Seite 1:**

- Zur Sicherung der erforderlichen Abstandfläche von 3,00 m im Bereich der südlichen Außenkante der Stützwandanlage auf dem Flurstück 320 verpflichten wir uns, die im Lageplan grün schraffierte Fläche auf dem Flurstück 139 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen in einer Tiefe von 3,00 m freizuhalten und diese Fläche nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen anzurechnen. Eingetragen am 01.04.2011.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 baulastfrei ist.

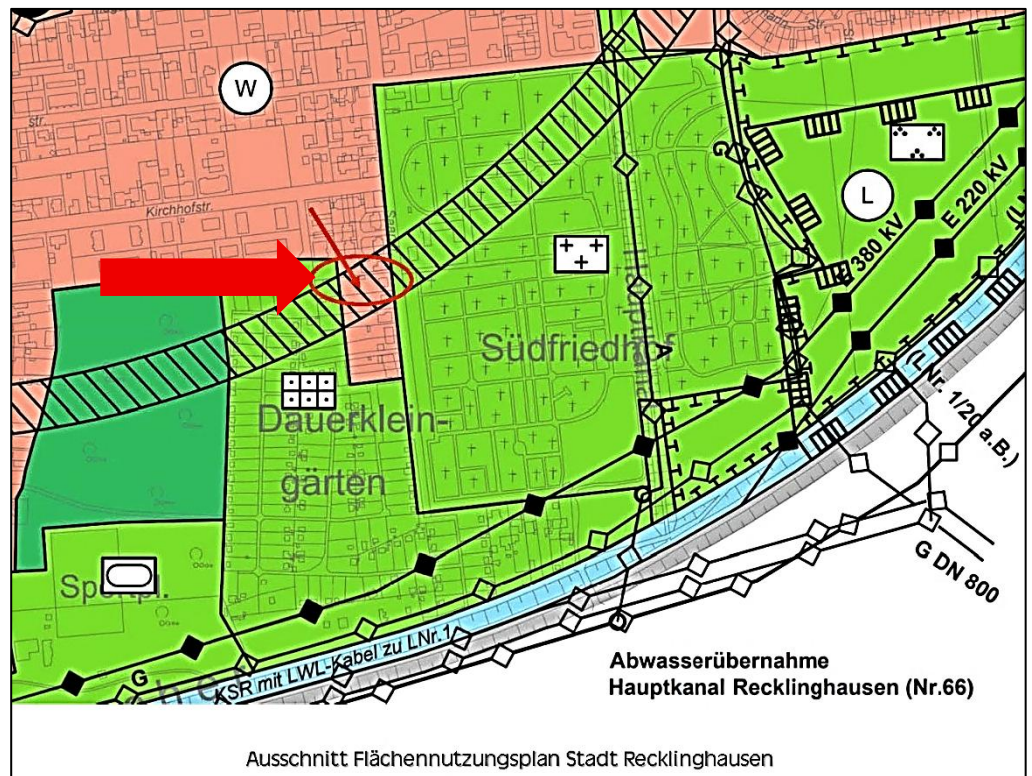


## Denkmalschutz

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 27.05.2025 ist das in Rede stehende **Objekt kein Baudenkmal** gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und ist **nicht Teil eines Denkmalbereiches** gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW. Zudem ist es **nicht** in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet. Ferner ist **keine Unterschutzstellung** in naher Zukunft angedacht.

## Baurecht

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Recklinghausen vom 18.06.2025 sind die in Rede stehenden Grundstücke im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche** dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig.



Die **Grundstücke sind im Liegenschaftskataster als Siedlungsfläche** dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks **Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 erfolgt** laut weiterer Angabe **bis zur hinteren Baukante unter Berücksichtigung des § 34 BauGB** „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

*Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter*

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

**Ab hinterer Baukante** erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen unter Berücksichtigung des **§ 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“**. Gleiches gilt für das Grundstück **Gemarkung Recklinghausen, Flur 463, Flurstück 140**.

Das Planungsrecht ist durch § 35 BauGB starken Restriktionen unterworfen:

*Insgesamt unterliegt die planungsrechtliche Situation infolge der Außenbereichslage starken Einschränkungen. Es wird angeraten, in Bezug auf geplante Baumaßnahmen Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen und, soweit erforderlich, qualifizierten Rechtsrat einzuholen.*

Laut weiterer Angabe befindet sich ein **Bebauungsplan nicht in Aufstellung** und es liegt auch kein Satzungsbeschluss vor.

Ferner liegen die Grundstücke nicht im Geltungsbereich

- einer Werbesatzung,
- einer Erhaltungssatzung,
- einer Gestaltungssatzung,
- einer Sondergebietsatzung,
- einer Vorkaufsrechtsatzung oder
- einer Sondernutzungssatzung.

Es existiert der Fluchtlinienplan, FLP 70, der seit dem 06.04.1898 rechtsverbindlich ist.

Eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

baubehördliche  
Beschränkungen

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 22.05.2025 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass diese Auskunft ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wiedergibt.

Eine Übereinstimmung der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage wurde nicht geprüft und werde nicht bestätigt.

Für die Entstehung des Wohngebäudes liegen keine Hausakten vor.

Folgende weitere Angaben wurden zum zu bewertenden Objekt gemacht:

Vergrößerungsanbau:

Baugenehmigung 01.05.1926

Den Umbau der Straßenfront und Einbau eines Ladenlokals:

Baugenehmigung 24.01.1958

Den Anbau einer Toilette mit Abstellraum an das vorhandene Wohnhaus:

Baugenehmigung 23.10.1958

Errichtung einer Garage:

Baugenehmigung 01.07.1964

Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude:

Baugenehmigung 18.08.1971

Schlussabnahme 17.08.1973

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, in die Bauakte der Stadt Recklinghausen Einsicht zu nehmen und Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.*

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

## W o h n u n g s b i n d u n g

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 01.07.2025 wird bescheinigt, dass das in Rede stehende Objekt, Saarstraße 34 in 45663 Recklinghausen **nicht der Wohnungsbindung unterliegt.**

## Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 23.05.2025 sind die zu bewertenden Grundstücke **zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen** des Kreises Recklinghausen **verzeichnet**.

Das Flurstück grenzt mit der südwestlichen Grenze jedoch direkt an eine Altablagerung. Eine Beeinflussung der Altablagerung auf das angefragte Flurstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

**Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

## abgabenrechtlicher Zustand

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, vom 26.05.2025 **wird für die zu bewertenden Grundstücke** bescheinigt, dass diese gemäß § 133 BauGB der **Erschließungsbeitragspflicht unterliegen**.

Mit Bescheid vom 14.09.2004 wurden Erschließungsbeiträge abgerechnet. Kosten für Freilegung und Grunderwerb werden nicht mehr erhoben.

**Es seien keine Bescheide zu erlassen.**

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für gegebenenfalls zukünftig zu erstellende weitere Erschließungsanlagen bleibt durch diese Bescheinigung unberührt.

Gemäß § 133 Abs. 2 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

Ein Kanalanschlussbeitrag wird für die in Rede stehenden Grundstücke nicht mehr erhoben.

Des Weiteren sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung im vorgenannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten.

### 3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert Saarstraße / 01.01.2025:

240,-- EUR / m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, II, 35 m Grd.-Tiefe

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Recklinghausen**



Rathausplatz 4, 45657 Recklinghausen  
Tel.: 02361/50-2449

#### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.

Die gewählte Adresse ist: Saarstraße 34.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1041
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>240 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag infolge der vernachlässigten Instandhaltung einhergehend mit massiven Feuchteschäden nicht mehr nutzbar.

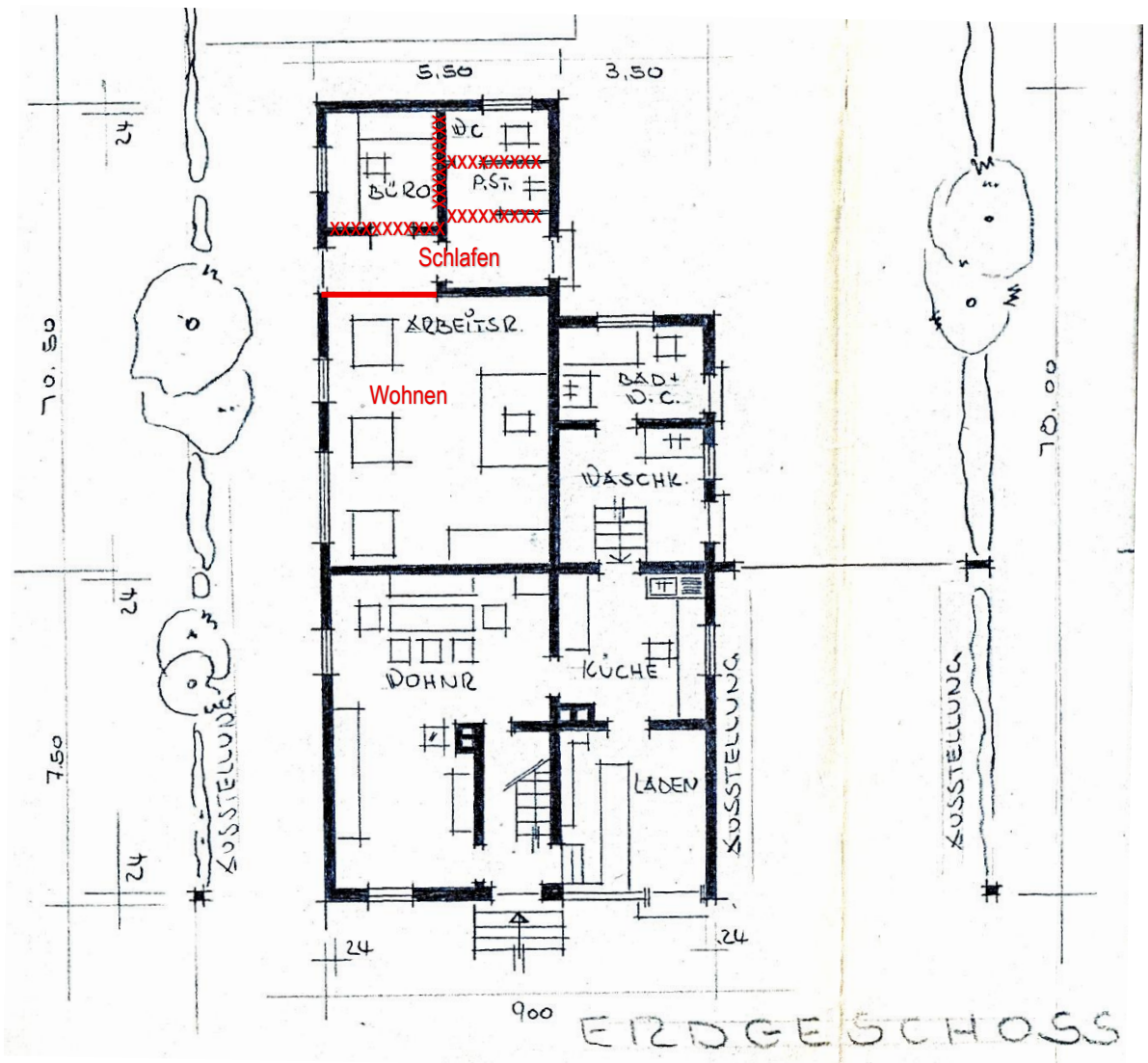
Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird verwiesen.

Auf die Ausführungen und Hinweise auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

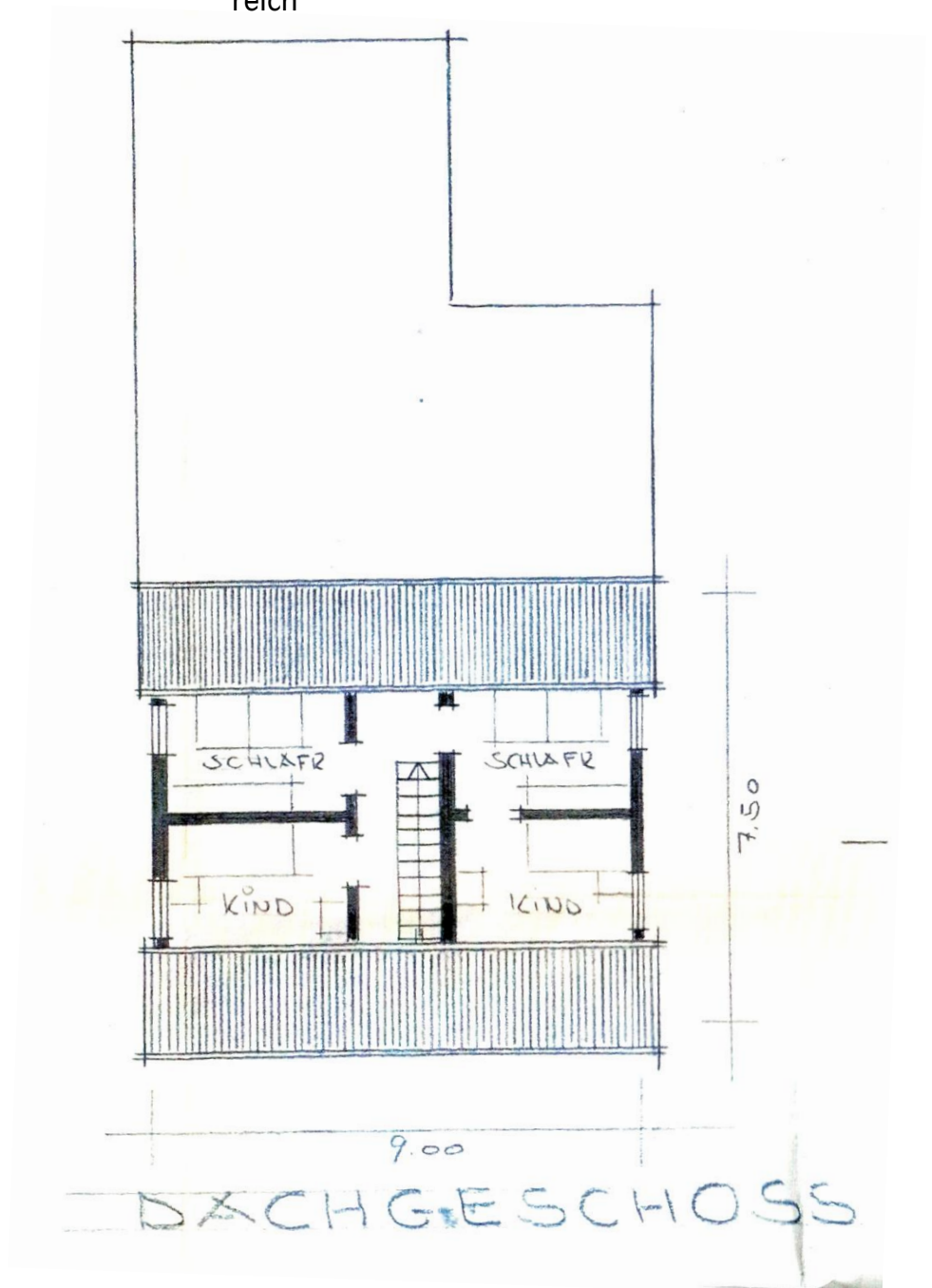
## 4. BEBAUUNG

## 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: 1. Einfamilienwohnhaus mit Anbauten  
Saarstraße 34  
45663 Recklinghausen
- Geschosse: 1. voll unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, teilweise Souterrainnutzung, Satteldach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: EG:  
Eingangsbereich / Diele, Esszimmer, Küche (durch das Esszimmer zugänglich), Wohnraum / Abstellfläche (durch die Küche zugänglich), Esszimmer (durch den Wohnraum und die Diele zugänglich)  
Anbau:  
Wohnzimmer (durch den Wohnraum zugänglich), Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich)



DG:  
Diele, 4 Schlafräume, Abstellraum im Drenpelbereich



KG / Souterrain:

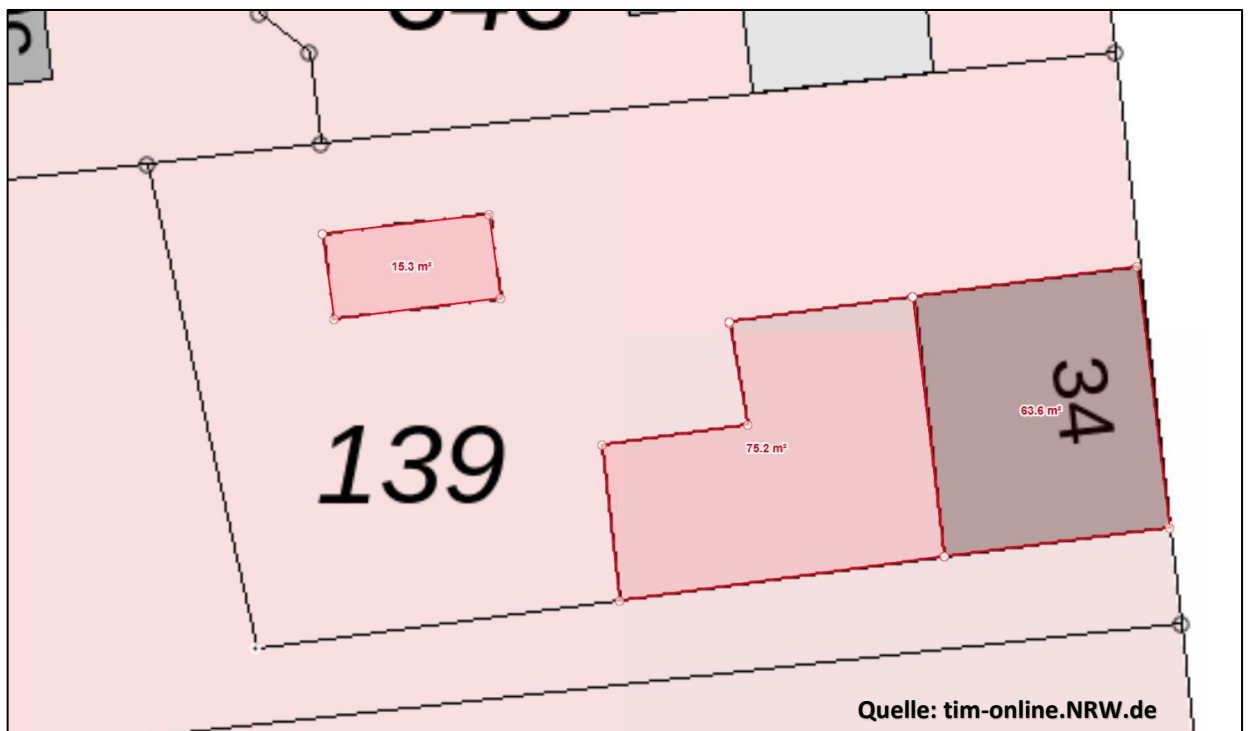
KG:

Waschküche, Badezimmer (durch die Waschküche zugänglich), Flur (durch die Waschküche zugänglich), 2 Kinderzimmer, weiteres Zimmer, Badezimmer  
3 Kellerabstellräume, ehemaliger Bierkeller

## 4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

- Ursprungsbaujahr	- Wohnhaus	lt. Angabe	1834
	- Vergrößerungsanbau Umbau Straßenfront /	Baugenehmigung	1926
	- Einbau eines Ladenlokals	Baugenehmigung	1958
	- Anbau WC und Abstellraum	Baugenehmigung	1958
	- Errichtung einer Garage	Baugenehmigung	1964
	- Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude	Baugenehmigung	1971
- Grundstücksfläche	1. 492 m <sup>2</sup>	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643 Flurstück 139	
	2. 983 m <sup>2</sup>	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643 Flurstück 140	
- bebaute Fläche	rd. 64 m <sup>2</sup>	Wohnhaus	
	rd. 75 m <sup>2</sup>	Anbau	
	rd. 15 m <sup>2</sup>	Garage	
	rd. 154 m <sup>2</sup>		



### 4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

#### Rohbau

- |   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion      | Fachwerkkonstruktion / Mauerwerksbauweise   |
| - | Keller Wände      | Mauerwerk / Fachwerk  |
|   | Decke             | Holzbalkendecke   |
| - | Geschosse Wände   | Mauerwerk / Fachwerk  |
|   | Decken            | Holzbalkendecke / Stahlbetondecke   |
| - | Dachkonstruktion  | Wohnhaus:<br>Satteldach mit Betondachsteineindeckung<br>Anbauten:<br>geneigte Dächer mit Betondachsteineindeckung   |
| - | Regenentwässerung | Wohnhaus / Anbauten:<br>Zinkdachrinnen und -fallrohre<br>Anbauten zum Gartenbereich:<br>Zinkdachrinnen und -fallrohre, diese sind im rückwärtigen Anbaubereich massiv schadhaft, die Regenentwässerung wäre instand zu ersetzen |
| - | Besonderheiten    | keine   |

#### Fassade

Die Außenfassade zum Straßenbereich als Fachwerkkonstruktion, im Sockelbereich Putz und Anstrich, hier löst sich die Farbe großflächig vom Untergrund. Seitenfassaden mit Putz, Rissbildungen, die Fassade befindet sich in einem schlechten Zustand und wäre instand zu setzen.

#### Haustechnik

- |   |                      |  |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung Anlage       | keine Heizungsanlage<br>Das Objekt wurde ursprünglich über Nachtspeicherheizungen beheizt, diese wurden zwischenzeitlich fast vollständig entfernt.<br>Es wäre eine neue Heizungsanlage einzubringen   |
|   | Energie              | Strom  |
| - | Warmwasserversorgung | Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer   |
| - | Entwässerung         | vor ca. 6 Jahren sei eine Hebeanlage für das Abwasser eingebracht worden. (Fa. Kessel). Die Steuerung der Hebeanlage befindet sich im KG.  |
| - | Elektroanlage        | einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen<br>Elektrounterverteilung in der Diele im Erdgeschoss, teilweise sind die Elektrokabel provisorisch auf der Wand verlegt, die Elektroinstallation wäre zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen. |

## A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Eingangsbereich /  
Diele

Holzhauseingangstür mit Briefkastenanlage, diese ist schadhaft, Oberlicht mit Einfachverglasung, die Tür ist zu ersetzen, Holzschiebetür in Limba zum Wohnraum linksseitig, PVC-Fußboden, dieser ist schadhaft, Wand Tapete, Elektrounterverteilung, Elektroleitungsverlegung teilweise provisorisch auf der Wand, in diesem Bereich ist der Wandbelag beschädigt, die Leitungen wären unter Putz zu verlegen, der Wandbelag wäre instand zu setzen, Deckenverkleidung in Eiche hell Dekor

Treppe zum Dachgeschoss als Wohnwagentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Stufen mit PVC-Belag, die Treppe wäre neu zu streichen, der Belag der Stufen wäre instand zu setzen

Esszimmer

Rundbogendurchgang zur Küche mit Riemchenverkleidung, Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor mit eingearbeiteten Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, massive Feuchteschäden im unteren Wandbereich sowie Kratzspuren von Katzen sowohl an den Fenstern als auch an den Wänden und den Türen, Elektroheizkörper, die Feuchteschäden nebst Ursache wären zu beseitigen, die Wandflächen wären instand zu setzen und die Tür wäre zu erneuern

Küche

durch das Esszimmer zugänglich, 2 Steigungen abgesenkt

PVC-Fußboden, teilweise Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Kaltwasseranschluss, Wand Raufaser, teilweise Wandfliesen im Bereich bis ca. 1,00 m Höhe, Feuchteschäden im Außenwandbereich, die Ursache der Feuchteschäden wäre zu beseitigen, die Wandflächen wären instand zu setzen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Spüle mit Kaltwasseranschluss

zum Wohnraum Holzwagentreppe in Mahagoni

Wohnraum /  
Abstellfläche

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Laminatfußboden, Wand Tapete, teilweise Riemchenwandverkleidung, Decke Putz, teilweise mit Holzverkleidung, Kunststofffenstertür, im unteren Bereich mit Kunststofffüllung, im oberen Bereich mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Rolllade, Ausgang mit Rampe zum Gartenbereich, Elektroheizkörper

Esszimmer 2 Tür zur Diele als Schiebetür in Limba, Laminatfußboden, teilweise Wandverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Nachtspeicherheizung

### *Anbau*

Wohnzimmer durch den Wohnraum zugänglich  
Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz Natur, Eichenparkettfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Rolllade, Lagerung von Gegenständen und alte Möbel, dadurch war eine eingehende Besichtigung nicht möglich

Schlafzimmer durch das Wohnzimmer zugänglich  
Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz Natur, Teppichfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Doppelverglasung, Rolllade, Fenstertür mit Zugang zum Balkon, eine Besichtigung war nicht möglich, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache wären zu beseitigen, Lagerung alter Möbel und Gegenstände, dadurch war eine eingehende Besichtigung nicht möglich

*Dachgeschoss* Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, der PVC-Belag ist schadhafte, die Treppenanlage wäre instand zu setzen, Deckenverkleidung in Eiche hell Dekor

Kinderzimmer 1 Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz Natur, Teppichfußboden, Wand Tapete, Kunststoffkassettendecke, Dachschräge mit Tapete, Holzfenster mit Einfachverglasung, das Fenster wäre durch ein isolierverglastes Fenster zu ersetzen, Nachtspeicherheizung, gelagerte Gegenstände

Kinderzimmer 2 Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen

Kinderzimmer 3 Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand und Dachschräge mit Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, gelagerte Gegenstände

Kinderzimmer 4 Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz Natur, PVC-Fußboden, Wand Tapete, teilweise Wandfliesen bis ca. 1,80 m, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierver-

	glasung, innenliegende Sprossen, das Fenster wurde nachträglich eingebaut und nur provisorisch eingeputzt, es sind Gegenstände gelagert, eine eingehende Besichtigung war dadurch nicht möglich, Feuchteschäden im Außenwandbereich
Abstellraum im Drempebereich	vom Flur aus zugänglich Tür als Spanplattentür, Teppichfußboden, Wand und Dachschräge mit Raufaser und Anstrich, Zinkdachausstiegsfenster, dieses ist defekt und wäre zu ersetzen, Elektrounterverteilung
<i>Spitzboden</i>	Treppe zum Spitzboden als steile Holzwangentreppe, ohne Geländer und Handlauf, Klappe zum Spitzboden Holzdielenfußboden, Giebelwände mit Mauerwerk, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Unterspannbahn ohne Dämmung, Mineralfaser liegt teilweise auf dem Fußboden, die Decke zum Dachgeschoss wäre zu dämmen
<i>Kellergeschoss</i>	
	Souterrain-Nutzung
Kinderzimmer 1	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt mit Kunststoffüberzug in Eiche hell Dekor, alter PVC-Fußboden, Wand Raufaser, Glasbausteinelemente mit Lüftungsflügel, teilweise Wand mit Holzverkleidung, Decke Putz gestrichen, massive Feuchteschäden im Außenwandbereich, massive Schimmelbildung an der Tür, die Feuchteschäden nebst Schimmelbildung und deren Ursache wären zu beseitigen, es wäre ein isolierverglastes Fenster einzubringen, Fußboden- und Wandbeläge sowie die Innentür wären zu erneuern Es sind eine Vielzahl von Gegenständen gelagert, eine eingehende Besichtigung war dadurch nicht möglich.
Kinderzimmer 2	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche hell Dekor mit Kunststoffüberzug, massive Schimmelbildung an der Tür, Teppichfußboden, Wand mit Holzverkleidung, teilweise Tapete, Decke Putz gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, dieses Fenster wäre durch ein isolierverglastes Fenster zu ersetzen, Fußboden- und Wandbeläge sowie die Innentür wären zu erneuern, gelagerte Gegenstände, dadurch war eine eingehende Besichtigung nicht möglich
weiterer Raum	durch das Kinderzimmer 2 zugänglich, der Raum wurde ursprünglich als Küche genutzt Zugangstür als Holztür, massive Schimmelbildung, alter Teppichfußboden, Glasbausteinelemente, Wand-

	und Deckenflächen mit Holzverkleidung, massive Feuchteschäden, die Feuchteschäden nebst Ursache wären zu beseitigen, die Glasbausteine wären durch ein isolierverglastes Fenster zu ersetzen, die Fußboden- und Wandbeläge sowie die Innentür wären zu ersetzen, eine eingehende Besichtigung war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich
Badezimmer	Innentür wie vor mit Schimmelbildung, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch, an der Außenwand und der gegenüberliegenden Wand Fliesen nur bis ca. 1,60 m Höhe, auf der linken Seite Tapete, auf der rechten Seite Holzverkleidung über den Fliesen mit Feuchteschäden, Glasbausteinelemente, Holzdeckenverkleidung mit massiver Schimmelbildung, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, Stand-WC, Badewanne, alter Elektroboiler, eine eingehende Besichtigung war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich, der Raum befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand, die Feuchteschäden nebst Schimmelbildung nebst Ursache wären zu beseitigen, es wäre ein isolierverglaster Fenster einzubringen, die Sanitärinstallation sowie Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge wären zu erneuern.
Flur	alte Holzfüllungstür, diese ist defekt, PVC-Fußboden, Wand Raufaser, Decke Putz, vier Steigungen zur Wohnküche als Betonstufen, in diesem Bereich Holzwandverkleidung, massive Feuchteschäden mit Schimmelbildung, die Feuchteschäden nebst Ursache wären zu beseitigen
Waschküche	Metallausgangstür, Kunststeinfußboden, Holzwandverkleidung, Glasbausteinelemente, Decke mit Verkleidung, massive Feuchteschäden im Wand-, Decken- und Fußbodenbereich, die Feuchteschäden nebst Ursache wären zu beseitigen, die Wand- und Deckenbeläge wären instand zu setzen, eine eingehende Besichtigung war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich Steuerung für die Abwasser-Hebeanlage der Firma Kessel
weiteres Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Höhe ca. 1,70 m, Fliesenfußboden, Glasbausteinelemente, Wandfliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Holzwand- und Deckenverkleidung, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Unicar-Garnitur, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, farbige Sanitärobjekte Das Badezimmer befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand und wäre insgesamt zu sanieren.

	Die Räume im Kellergeschoss/Souterrain befinden sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand, eine Nutzung ist nicht möglich.
Flur zu den Kellerabstellräumen	Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk, Holzbalkendecke, Wasser- und Stromhausanschluss
Kellerabstellraum 1	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Holzbalkendecke
ehemaliger Bierkeller	für das ehemals im EG vorhandene Ladenlokal / Kiosk Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Holzbalkendecke
Kellerabstellraum 2	Ziegelsteinfußboden, Holzstützen für die Holzdeckenkonstruktion, Wand Mauerwerk
Kellerabstellraum 3	Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Holzbalkendecke, altes Kellerfenster, vor dem Fenster befindet sich zum Stichtag außenseitig eine nachträglich eingebrachte Rampe zur seitlichen barrierearmen Erschließung des Gebäudes im Erdgeschoss, das Kellerfenster wurde dadurch verschlossen

In den Kellerabstellräumen sind alte Gegenstände gelagert, so dass eine eingehende Besichtigung nicht möglich war.

#### 4.4 Zustand

Stark vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Zum Zustand, zur Beschaffenheit und Besichtigungsmöglichkeiten wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens Bezug genommen.

Sollte kein Abriss der baulichen Anlagen erfolgen sind im Rahmen der notwendigen Vollmodernisierung unter anderem das Dach nebst Entwässerung und Dämmung, der Balkon nebst Abdichtung und Dämmung, die Fassaden nebst Dämmung und Außenhaut, alle Fenster und Türen sowie sämtliche Ausbaugewerke mit Roh- und Feininstallation nach aktuellem Standard zu ersetzen.

Die statische Standsicherheit wäre in diesem Fall zu prüfen und ggf. herzustellen. Die Durchfeuchtung und der Schimmelbefall des Mauerwerkes wären den gesundheitlichen Anforderungen entsprechend zu beseitigen.

Holzbauteile wären auf Schädlingsbefall, insbesondere Hausschwamm, zu prüfen. Hierbei handelt es sich um einen holzerstörenden Pilz, der in feuchten Gebäuden wächst und massive Schäden an Holzbauteilen wie Dachbalken und Zwischendecken verursachen kann.

Abgängige Nebenanlagen wie angebaute Dächer und die Garage sind abzureißen.

Der Anbau eines Unterstandes in Holzkonstruktion zum Gartenbereich befindet sich in einem vernachlässigten Zustand und ist abgängig, Unratablagerungen, der Unterstand ist zu entfernen.

Garage:

Eine Besichtigung der Garage war infolge der Eingrünung nicht möglich. Die Betonsteinpflasterung bis zur Garage ist mit Unkraut überwuchert und nicht mehr sichtbar. Infolge der Erkenntnisse der äußeren Inaugenscheinnahme wird von einem stark vernachlässigten Zustand ausgegangen. Es wird angenommen, dass die Garage abgängig ist.

Der Gartenbereich ist insgesamt verwildert und instand zu setzen.

- |   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| - | Instandhaltung                | stark vernachlässigte Instandhaltung   |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine  |
| - | Nutzungseinschränkungen       | Das Objekt ist zum Stichtag nicht nutzbar, es befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und ist gemäß Bewertungsansatz abgängig. |

Zu den diesbezüglichen Annahmen und Ansätzen wird ausdrücklich auf die Erläuterungen auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens Bezug genommen.

werterhöhende Umstände: keine

#### 4.5 Beurteilung

- |   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| - | bautechnisch:         | Fachwerk- und Mauerwerksbauweise  |
| - | Funktion / Zuschnitt: | einfacher und unzweckmäßiger Wohnungszuschnitt mit gefangenen Räumen. Kinderzimmer und Bad im Kellergeschoss / Souterrain, eingeschränkte Belichtung. |

- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes ist eine Vermietung des Objektes zum Wertermittlungstichtag nicht mehr möglich.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes starke Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

## 5. AUSSENANLAGEN

### Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Erdkabelanschluss
  - \* Fernwärme -----
  - \* Gas -----
  - \* Fernsehen hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke
 

Vier Steigungen zum Eingangsbereich als Betonstufen, diese sind massiv schadhaft

Rampe zum Eingangsbereich ins Wohnzimmer mit Stahlgeländer

Anbau eines Unterstandes in Holzkonstruktion zum Gartenbereich, die Holzkonstruktion ist morsch, Glasbausteinelemente, Holzaußenwandverkleidung, der Unterstand befindet sich in einem vernachlässigten Zustand und ist abzureißen, Unratablagerungen

Metallfertigteilgarage:  
Eine Besichtigung der Garage war infolge der Eingrünung nicht möglich. Es wird von einer stark vernachlässigten Instandhaltung ausgegangen und angenommen, dass die Garage abgängig ist.
- Einfriedung Maschendraht im rückwärtigen Grundstücksbereich
- befestigte Flächen seitliche Grundstücksfläche mit Betonsteinpflasterung bis zur Metallfertigteilgarage,
- Grünanlagen Der Gartenbereich ist insgesamt verwildert, Baumbestand

### Zustand / Beurteilung

stark vernachlässigter, ungepflegter Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### **Grundsätze der Wertermittlung**

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Verfahren der Wertermittlung**

Hier wird ausdrücklich auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens Bezug genommen. Die Grundstücke werden als wirtschaftlich Einheit betrachtet.

Davon ausgehend werden folgende Festlegungen getroffen:

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt (Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139) handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbauten und einer Fertigteilgarage bebautes Grundstück. Das Objekt ist infolge des Zustandes und der Beschaffenheit nicht mehr nutzbar und abgängig. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Bodenwert unter Abzug der Freilegungskosten herangezogen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 wird der Bodenwert betrachtet, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt. Es wird dabei eine Chance zur Nutzung als Bauland angenommen, die über einen Ansatz im Bodenwert als Bauland als Maximalwert abgebildet wird. Der Minimalwert des Flurstücks wird über eine Betrachtung als Gartenland ermittelt. Die Chancen und Risiken werden mit einem marktgerechten Risikoabschlag bei der finalen Ableitung des Verkehrswertes unter Punkt 9 des Verkehrswertgutachtens gewürdigt.

Der Wert des Grund und Bodens wird unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

## WERTERMITTLUNG

## 7. BODENWERT

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

**Bodenrichtwert** nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Saarstraße: 240,-- EUR/m<sup>2</sup>

<b>Lage und Wert:</b>	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1041
Bodenrichtwert	<b>240,-- EUR / qm</b>
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

<b>beschreibende Merkmale:</b>	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	230,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

**Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139**

Das hier zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“, hier im Mittel 31 m, nur unmaßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Eine Anpassung ist daher nicht geboten.

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch-, und Dorfgebieten sowie beim Bauland im Außenbereich						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	Tiefe des Bewertungsgrundstücks					
	bis 20 m	21 - 25 m	26 - 30 m	31 - 35 m	36 - 40 m	ab 40 m
25 m	1,03	<b>1,00</b>	0,97	0,94	0,90	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten
30 m	1,06	1,04	<b>1,00</b>	0,97	0,94	
<b>35 m</b>	1,10	1,07	1,03	<b>1,00</b>	0,97	
40 m	1,14	1,10	1,07	1,03	<b>1,00</b>	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorderlandbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebieten und in Außenbereichszonen

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 240,-- EUR/m<sup>2</sup>

abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 26.05.2025 sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge zu leisten.

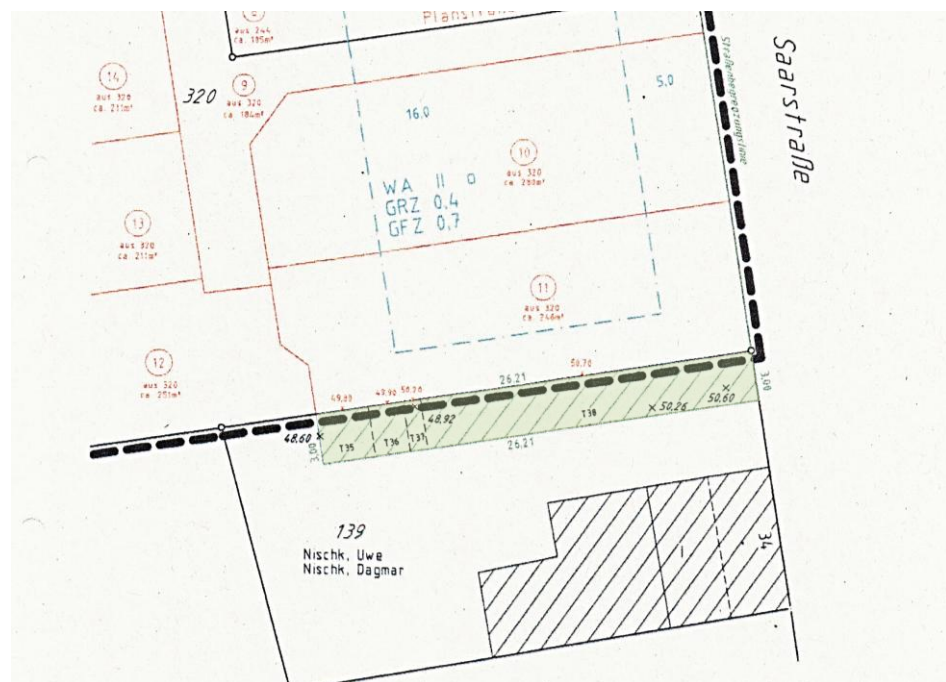
Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei 240,-- EUR/m<sup>2</sup>

\* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland	492	x	240,00	=	118.080,-- EUR
Bodenwert				=	118.080,-- EUR

### Zu den Baulasten:

Das hier in Rede stehende Grundstück ist mit einer Abstandflächenbaulast belastet.



Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch die Belastung erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von der Abstandflächenbaulast beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigung liegen.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Da die hier in Rede stehende belastete Fläche ohnehin baulich eher nicht genutzt werden kann und eine Nutzung als Gartenland- und Wegefläche weiterhin möglich ist, ist hier insgesamt von einer eher unwesentlichen Beeinträchtigung der belasteten Fläche des Grundstücks auszugehen.

In der Literatur werden für eine unwesentliche Beeinträchtigung von Wohnhausgrundstücken Minderungen in Höhe von 10 % - 30 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten weiteren Nutzungsmöglichkeit der belasteten Fläche wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 20 % des Bodenwertes als angemessen erachtet, dies auch vor dem Hintergrund der Betrachtung der zu bewertenden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit.

belastete Fläche:

$$3 \text{ m} \times 26,21 \text{ m} = 78,63 \text{ qm}$$

<i>Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139</i>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Bodenwert EUR / m<sup>2</sup></b>		
Wertminderung Baulast	78,63	x	-48,00	=	-3.774,-- EUR
Wertminderung Baulast				=	-3.774,-- EUR



**Dazu wurde mit Mail vom 29.07.2025 wie folgt ausgeführt:**

„Sehr geehrte Frau Leps,

Frau Höber hat mich gebeten, Ihnen noch eine schriftliche Antwort zukommen zu lassen.

Der westliche Teil des Baugrundstückes Saarstraße 34 (Flurstücke 139 und 140, Flur 643) ist als Außenbereich im **Sinne des § 35 BauGB** einzustufen. Es fehlt hier an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dieser endet an den südlichen und westlichen Außenkanten des Hauptgebäudes auf dem Grundstück (hier das Wohngebäude). Die in der näheren Umgebung vorhandene Kleingartenanlage ist nicht in der Lage, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bilden bzw. ein Teil hiervon zu sein.

**Ich weise darauf hin, dass meine Einschätzung nur unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen (unten angefügte E-Mail vom 18.06.2025 samt Anlagen) erfolgt und unverbindlich ist.** Sie erfolgt zudem ohne Würdigung weiterer möglicherweise vorliegender Einzelfallumstände. Für eine verbindliche Aussage zum Planungsrecht wird empfohlen, eine sogenannte Bauvoranfrage bei der Bauordnung der Stadt Recklinghausen stellen.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit diesen Informationen weiterhelfen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

...

Stadt Recklinghausen  
Fachbereich 61 - Stadtplanung  
Abt. Städtebauliche Planung“

Damit unterliegt das Grundstück planungsrechtlich, nach Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen, den Anforderungen des **§ 35 BauGB** und damit starken Restriktionen in Bezug auf die Bebaubarkeit und wird **nicht in den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eingeordnet, der eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB** ermöglichen würde. Jedoch wird die Auskunft als unverbindlich bezeichnet und es wird weiter empfohlen, dazu eine Bauvoranfrage zu stellen. Dies gilt nach diesseitiger Auffassung auch für die Frage, ob im baulichen Gesamtzusammenhang der Flächen nicht doch eine Betrachtung nach § 34 BauGB erfolgen kann.

Diesseits kann nicht beurteilt werden, ob letztlich eine Einordnung der relevanten Flächen in den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Anwendung des § 34 BauGB erfolgen kann und, falls nicht, inwieweit überhaupt eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 140 in Hinblick auf die Beurteilung nach § 35 BauGB möglich wäre. Maßgeblich in Bezug auf die Beurteilung der Zulässigkeit nach § 35 BauGB ist hierbei, dass eine gesicherte Erschließung gegeben ist und das bei sogenannten nicht privilegierten Bauvorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das hier maßgebliche Flurstück verfügt gemäß Bewertungsansatz über einen Zugang zur Saarstraße, so dass die **Erschließung ansatzgemäß als gesichert** zu betrachten ist.

Die **öffentlichen Belange** wären daher bei der weiteren Prüfung nach diesseitiger Einschätzung das ausschlaggebende Kriterium.

Für eine **verbindliche Aussage zur Bebaubarkeit wäre letztlich eine Bauvoranfrage** bei der Stadtverwaltung Recklinghausen zu stellen. Dies kann im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens nicht geleistet werden. Diesbezüglich wird daher angeraten, in Bezug auf geplante Baumaßnahmen in Kontakt mit den zuständigen Behörden zu treten und qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen.

Zur Festlegung eines angemessenen Wertes für das Flurstück 140 sind daher nach diesseitiger Einschätzung aus Sicht eines objektiv interessierten Marktteilnehmers ausgehend vom Bodenwert folgende Punkte zu beachten:

1. Das Grundstück kann **zumindest als Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich** betrachtet werden.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen wurde zu Gartenlandflächen in Wohngebieten wie folgt ausgeführt:

„Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre für Gartenlandflächen in Wohngebieten (Hausgärten) hat ergeben, dass diese Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10% des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes gehandelt werden.“

Unter Berücksichtigung dieser Angaben würde sich für das Flurstück 140 bei einer Betrachtung als **Gartenland ein Bodenwert in Höhe von 24,-- EUR / m<sup>2</sup>** ergeben. Bei einer Grundstücksfläche von **983 qm** würde sich damit ein Bodenwert in Höhe von **23.592, -- EUR** ergeben.

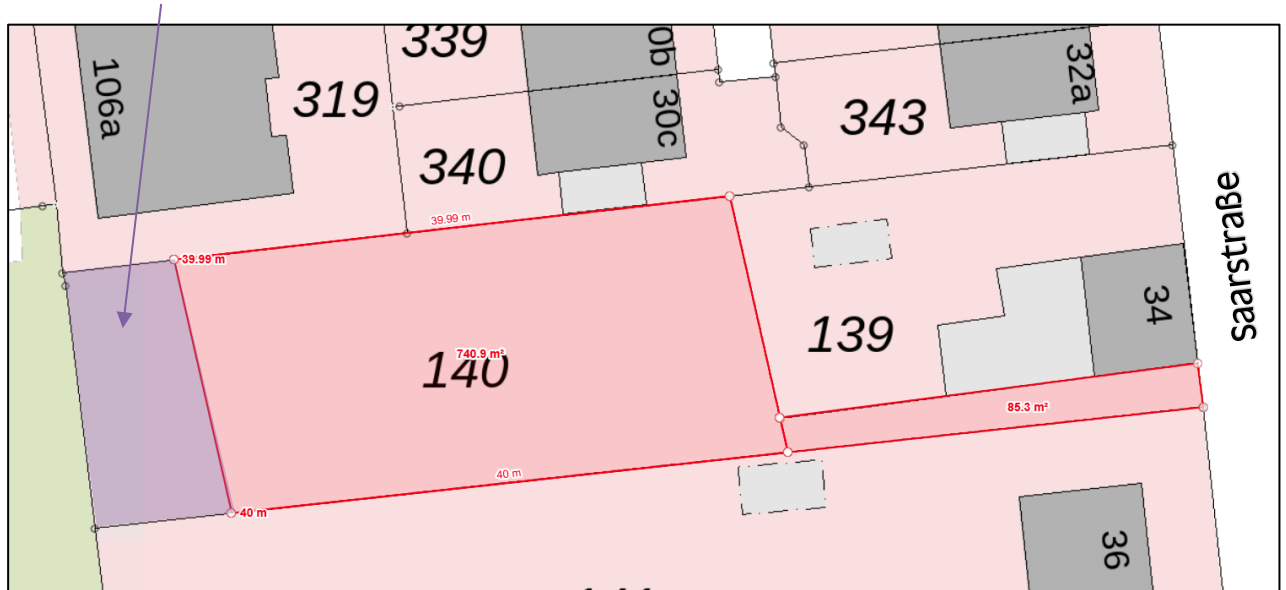
Dieser Wert ist nach diesseitiger Einschätzung als **Mindestwert** bei der Ermittlung des Bodenwertes zu betrachten.

2. Das Grundstück kann möglicherweise auch bebaut werden und wäre dann als **Bauland- und Gartenlandfläche** zu betrachten.

Nach diesseitiger Einschätzung besteht insbesondere vor dem Hintergrund der direkt anschließenden nördlichen Bebauung im von der Saarstraße zurückliegenden Bereich **zumindest die Chance einer zukünftigen Bebauungsmöglichkeit**. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden politischen Bestrebungen, eine Verdichtung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich außerhalb von Bebauungsplänen zu fördern.

Die Tiefe des Flurstücks 140 beträgt ohne Berücksichtigung des seitlichen Erschließungsanschlusses zur Saarstraße gemessen ab der Grundstücksgrenze zum Flurstück 139 rd. 50 m. Der hier maßgebliche Bodenrichtwert wäre bei einer Grundstückstiefe von bis zu 40 m unter Berücksichtigung der oben genannten Umrechnungsfaktoren, vgl. Seite 40 des Gutachtens, um 3 % nach unten anzupassen, so dass sich der Bodenwert für eine Fläche bis 40 m Tiefe auf rd. **230,-- EUR / m<sup>2</sup>** reduzieren würde.

Die verbleibende Fläche würde auch bei dieser Betrachtungsweise als Gartenland eingeordnet und würde daher in Höhe von **24,-- EUR / m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen sein.



Der so ermittelte Bodenwert wird diesseits als **Maximalwert** betrachtet.

Dieser Maximalwert unterliegt in der Wertfindung jedoch erheblichen baurechtlichen Risiken und es bedarf zudem eines weiteren Planungsaufwandes zur Realisierung. Wertmindernd wären in diesem Fall auch noch die Erschwernisse der rückwärtigen Erschließung in Bezug auf die herzustellenden Erschließungsflächen, sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Es wird dabei eine Chance zur Nutzung als Bauland angenommen, die über einen Ansatz im Bodenwert als Bauland und Gartenland den **Maximalwert** abbildet.

Die Chancen und Risiken werden mit einem marktgerechten Risikoabschlag bei der finalen Ableitung des Verkehrswertes unter Punkt 9 des Verkehrswertgutachtens gewürdigt.

Der Bodenwert würde sich danach wie folgt darstellen:

Bodenwert der Fläche zur Anbindung an die Saarstraße, südlich zum Flurstück 139 erschließungsbeitragsfrei	240,-- EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert, bis 40 m Grundstückstiefe ab der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 139 erschließungsbeitragsfrei	230,-- EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert, Gartenlandfläche	24,-- EUR/m <sup>2</sup>
- abgabenrechtlicher Zustand *)	enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 26.05.2025 sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge zu erlassen.

\* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

<i>Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140</i>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Bodenwert EUR / m<sup>2</sup></b>		
Fläche mit Anbindung an die Saarstraße	85	x	240,00	=	20.400,-- EUR
Fläche bis 40 m Tiefe	740	x	230,00	=	170.200,-- EUR
Gartenland	158	x	24,00	=	3.792,-- EUR
Bodenwert				=	194.392,-- EUR

## 8. FREILEGUNG

Auf den Bewertungsansatz auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, wurde ein Angebot eines Fachunternehmens zum Abbruch der aufstehenden baulichen Anlagen angefordert. Das Angebot der PRÜMER GmbH, Frydagstraße 35 in 44536 Lünen liegt diesem Verkehrswertgutachten als Anlage bei.

Von der Prümer GmbH wurden die **Abbruchkosten einschließlich der Kosten der Entsorgung aller eingelagerten Möbel und Gegenstände** in Höhe von 55.000,- EUR netto, d.h. **65.450, -- EUR brutto** angegeben.

Da potentielle Schadstoffe im Inneren des Gebäudes ohne Gutachten nicht kalkuliert werden können, wurde bei dem genannten Wert davon ausgegangen, dass das Gebäude **schadstofffrei** ist. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der genannte Angebotspreis folgende Kosten umfasst:

1. Baustelleneinrichtung
2. Baustellensicherung
3. Entrümpelung des Gebäudes
4. Entkernung des Gebäudes
5. Rückbau des Gebäudes. Kellerwand zum Gehweg verbleibt.
6. Abtransport der anfallenden Stoffe wie Holz, Baumsichtabfälle und Bauschutt
7. Anböschung der Baugrube

Sofern eine Verfüllung mit Füllsand erforderlich werden sollte, fallen laut Angabe weitere Kosten in Höhe von 13.200,- EUR netto, **d.h. 15.708, --- EUR brutto** an.

Es wird gemäß Bewertungsansatz als angemessen angesehen, den Bodenwert abzüglich Freilegungskosten als **Ausgangsbasis für eine abschließende Wertermittlung** anzusehen. Nicht angesetzt werden jedoch die Kosten der Verfüllung der Bodengrube, da gemäß Bewertungsansatz von einer neuen Bebauung ausgegangen wird. Dabei wird angenommen, dass ein größerer Teil der nach Freilegung entstehenden Baugrube nutzbar ist und letztlich keine Verfüllung erfolgen muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird unterstellt, dass das Grundstück entsprechend den vorgegebenen Kriterien der Bodenrichtwertkarte der Stadt Recklinghausen für den hier maßgeblichen Bereich neu bebaut werden kann.

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 des Gutachtens ermittelt.

Die **Freilegungskosten** ermitteln sich danach wie folgt:

65.450,- EUR Freilegungskosten

**rd. 65.000,- EUR**

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 und 140 betrachtet als wirtschaftliche Einheit**

7.	<b>BODENWERT</b>	
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	118.080,-- EUR
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140	194.392,-- EUR
	abzüglich Wertminderung Baulast	
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	-3.774,-- EUR
8.	<b>FREILEGUNGSKOSTEN</b>	-65.000,-- EUR
		<hr/>
		243.698,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>244.000,-- EUR</b>

9. **VERKEHRSWERT** § 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird 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 der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstücke 139 und 140, betrachtet als **wirtschaftliche Einheit**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird in Bezug auf das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 der Bodenwert unter Abzug der Freilegungskosten herangezogen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbauten und einer Fertigteilgarage bebautes Grundstück. Das Objekt ist infolge der Beschaffenheit nicht mehr nutzbar und abgängig. Die Kosten der Freilegung werden gesondert in Abzug gebracht.

Das im Hinterland gelegene Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140, das über einen eigenen Anschluss an die Saarstraße verfügt, wird als eine **wirtschaftliche Einheit** mit dem vorgenannten bebauten Grundstück betrachtet. Es wird angenommen, dass die beiden zu bewertenden Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden. Auch hier wird der Bodenwert als relevante Bewertungsgröße angesetzt.

Auf die Erläuterungen und Ansätze auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ausgehend von dieser Betrachtung errechnet sich ein Wert von **244.000, -- EUR**, der nach diesseitiger Einschätzung dann anzusetzen ist, wenn die angenommenen Verwertungschancen für das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 insgesamt realisierbar wären und dieses Grundstück separat bebaubar wäre.

Wie unter Punkt 7 des Verkehrswertgutachtens ausgeführt kann die Frage einer Bebaubarkeit nach Auskunft der Stadt Recklinghausen erst mittels einer Bauvoranfrage abschließend geklärt werden. Die Stadt Recklinghausen verweist ausdrücklich darauf, dass die Auskunft unverbindlich sei, sieht die Bebaubarkeit eher kritisch und ordnet das Grundstück in den Bereich des § 35 BauGB ein, wodurch eine Bebauung starken Restriktionen unterworfen wäre.

Diesem Umstand wird ein objektiv interessierter Marktteilnehmer mit einem deutlichen Risikoabschlag begegnen, gleichzeitig aber die bauliche Gesamtlage, die zumindest eine Chance auf eine Bebauung eröffnet, nicht unberücksichtigt lassen. Ein solcher Risikoabschlag lässt sich mathematisch nicht ableiten und unterliegt letztlich der sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken.

Wie unter Punkt 7 dargestellt wäre der Mindestwert des Grundstücks Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 unter Ansatz einer Gartenlandbetrachtung mit rund 23.500, -- EUR anzusetzen, der Maximalwert liegt bei rund 194.400, -- EUR. Die Differenz von rd. 171.000, -- EUR beruht im Wesentlichen auf der Einordnung der Fläche von rd. 740 m<sup>2</sup> als Bauland. Sollte sich eine Bebauung als nicht realisierbar herausstellen, wäre die Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Da das Risiko infolge der unverbindlichen planungsrechtlichen Einordnung der Stadt Recklinghausen unter die Regelungen des § 35 BauGB hier höher als die Chance einer Baulandnutzung angesehen wird, wird es unter Würdigung der Gesamtumstände als vertretbar angesehen, auf den auf diese Fläche entfallenden Bodenwert von 170.200,-- EUR (siehe Seite 47 des Gutachtens) einen Abschlag von 60 % und damit in Höhe von rund 102.000,-- EUR anzusetzen.

Im Ergebnis ist dieser Risikoabschlag vom oben dargestellten Wert, der als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke, in Abzug zu bringen, um zu einer marktgerechten Bewertung zu finden. Ferner ist ein weiterer Abschlag infolge der Kosten der notwendigen rückwärtigen Erschließung in Ansatz zu bringen, so dass ein weiterer Abschlag in Höhe von pauschal 10.000,-- EUR als zutreffend in Ansatz gebracht wird.

**WERTZUSAMMENSTELLUNG****Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 und 140  
betrachtet als wirtschaftliche Einheit**

7.	<b>BODENWERT</b>	
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	118.080,-- EUR
	Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140	194.392,-- EUR
	abzüglich Wertminderung Baulast Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139	-3.774,-- EUR
8.	<b>FREILEGUNGSKOSTEN</b>	-65.000,-- EUR
		<hr/> 243.698,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>244.000,-- EUR</b>
	Risikoabschlag Bebaubarkeit Flurstück 140 abzügl. 60 % des Wertes der Fläche bis 40 m Grd.-Tiefe = > 0,60 x 170.200,-- EUR	-102.120,-- EUR
	Weiterer Abschlag in Bezug auf eine gegebenenfalls notwendige rückwärtige Erschließung	-10.000,-- EUR
		<hr/> <b>131.880,-- EUR</b>

**VERKEHRSWERT**

**der unbelasteten Grundstücke  
betrachtet als wirtschaftliche Einheit,  
zum Stichtag, den 08.07.2025**

**132.000,-- EUR**

Rein rechnerisch und informatorisch wird der Verkehrswert für die als wirtschaftliche Einheit betrachteten Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks  
Zum Stichtag, 08.07.2025 49.000,-- EUR  
(Bodenwert abzüglich Wertminderung Baulast,  
abzüglich Freilegungskosten)

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks  
Zum Stichtag, 08.07.2025 83.000,-- EUR

Waltrop, den 17.11.2025