

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück:

Wilhelm-Webels-Straße 7 in 45663 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.:

22 K 003/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 26. August 2025)

300.000,-- €

(i. W. dreihunderttausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSSUNDERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 EIGENTÜMERGRUNDBUCH VON	5
1.6 ERBBAUGRUNDBUCH VON.....	5
1.7 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.8 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.9 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.10 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGSANWEISUNG/GRUNDSTÜCKQUALITÄT.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAÙE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
2.9 ERBBAURECHT	9
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßenANLAGEN	10
3.1 ALLGEMEINES	10
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	10
3.3 HINWEISE	11
3.4 GESCHOSSHÖHEN LT. BAUAKTE.....	12
3.5 RAUMANORDNUNG	12
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGE.....	12
3.6 AUßenANLAGEN.....	13
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGZUSTAND.....	13
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	13
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung UND VERFAHRENSWAHL.....	14
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung	14
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTlung	14
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTlung	17
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	17
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	18
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	18
5.4 BESONDERE BAUTEILE	18
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	18

6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV)	19
6.1 BODENWERT EINES VERGLEICHBAREN JEDOCH NICHT MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS:.....	19
6.2 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTES:.....	20
7. WERTERMITTlung NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	20
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	20
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	21
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	22
7.4 ERTRAGSWERTTERMittlung	23
8. WERTERMITTlung NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	24
9. VERKEHRSWERT	25

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAn
AUSZUG AUS DEM LIEGEnSCHAFTSKATASTER
AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN
ERBBAURECHTSVERTRAG
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herrn Rechtsanwalt Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 26. August 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Eigentümergrundbuch von

Recklinghausen Blatt 23000

1.6 Erbbaugrundbuch von

Recklinghausen Blatt 23233

1.7 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 642

Flurstück Nr.: 264 Größe: 350 m²

Gebäude- und Freifläche

1.8 Die Ortsbesichtigung fand statt am

26. August 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses durchgeführt. Weiterhin wurden das Garagengebäude mit Anbau und die Außenanlagen besichtigt. Das Kinderzimmer konnte nicht besichtigt werden. Es wird hier der Zustand der übrigen Räumlichkeiten unterstellt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.9 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 264 ist mit einer 2 ½ –geschossigen Doppelhaushälfte in Form eines Einfamilienhauses bebaut. Weiterhin ist auf dem Grundstück ein Garagengebäude mit angebautem Stallgebäude vorhanden.

Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 2 ½ -geschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

1.10 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Recklinghausen im Stadtteil Recklinghausen - Süd. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 115.000 Einwohner. Das Hausgrundstück liegt ca. 150 Meter östlich des Einmündungsbereiches der Wilhelm-Webels-Straße in die Pappelallee. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 5,0 km. Einkaufsmöglichkeiten bestehen an der Bochumer Straße.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Marienstraße gegeben.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung/Grundstückqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 „Pappelallee“ der Stadt Recklinghausen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- 2 –geschossig
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Bewertungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom-, Fernwärme- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Wilhelm-Webels-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist mit Betonverbundsteinen befestigt. Einseitig sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Auszug aus dem Liegenschaftskataster").

- Frontbreite: ca. 10 m
- Tiefe i. M.: ca. 35 m

Es handelt sich hier um ein Eckgrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Wegeflächen sind mit Betonformsteinen befestigt. Die übrigen Freiflächen sind begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

- Ifd. Nr. 2 Ein Erbbauzins von jährlich 1.575,00 DM für den jeweiligen Eigentümer
Eingetragen am 20.11.1986.
- Ifd. Nr. 3 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast.
Eingetragen am 20.11.1986.
- Ifd. Nr. 4 Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer
Eingetragen am 20.11.1986.
- Ifd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 003/23).
Eingetragen am 31.01.2023.
- zu Ifd.
Nr. 2 - 4 Das Erbbaurecht ist unter Pos. 6.2 berücksichtigt.
- zu Ifd. Nr. 7 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.9 Erbbaurecht

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ermöglicht Eigentümer eines Bauwerks zu werden, ohne gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks zu sein. Dabei hat der Erbbauberechtigte nicht nur schuldrrechtliche Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer (etwa auf Überlassung der Nutzung am Grund und Boden), sondern das Erbbaurecht ist mit dinglichen Wirkungen ausgestattet; somit ist es ein grundstücksgleiches Recht.

Eingehende Rechtsgrundlage bildet das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Für die Grundstücksnutzung zahlt der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins. Dieser ist im Erbbaurechtsvertrag vereinbart und durch Anpassungsklausel oder in sonstiger zulässiger Weise anzupassen. Da in der Regel der vertraglich festgesetzte bzw. über eine Anpassungsklausel rechtlich mögliche erzielbare Erbbauzins niedriger ist als eine marktübliche Verzinsung des Bodenwertes des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag, bedeutet das einen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten, wodurch ein Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten am Grundstück des Erbbaurechtsausgebers entstanden ist. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwertes, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung dar.

Die Ermittlung der Höhe dieses Bodenwertanteils erfolgt über die Zinsersparnis, die sich aus der Differenz zwischen einer angemessenen Bodenwertverzinsung und dem erzielbaren jährlichen Erbbauzins ergibt. Dieser Betrag wird mit einem marktüblichen Zinssatz für Erbbaugrundstücke über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapiitalisiert. Des weiteren ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden. Der Wert des Gebäudes ergibt sich aus den herkömmlichen Bewertungsmodellen.

Der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Wert des Gebäudes, Außenanlagen und eventuell vorhandenen besonderen Betriebseinrichtungen.

Das Erbbaurecht wurde durch Erbbaurechtsvertrag für die Dauer von 99 Jahren ab dem 20. November 1986 bestellt. Der Vertrag enthält eine Wertsicherungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex gebunden ist. Zurzeit beträgt der Erbbauzins, nach Angabe der Eigentümerin 1.479,51€ jährlich. Er wurde letztmalig zum 01.01.2022 erhöht. Der Erbbauzins wird halbjährlich gezahlt.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Des Weiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümer sowie eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt.

Das Wohnhaus und das Garagengebäude wurden im Jahre 1987 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, das Garagengebäude ist nicht unterkellert.

Das Dachgeschoss wurde ohne Baubaugenehmigung zu Wohnzwecken umgebaut. Bauzeichnungen liegen nicht vor.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen: 1

Bruttogrundfläche: ca. 265 m²

Wohnfläche: ca. 101 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Kalksandsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Stahlbeton nach Statik

Geschosdecken: in Stahlbeton nach Statik

Dach: Wohnhaus: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betonsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupfer
Garage: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt

Außenwandflächen: rotbraune Klinker mit hinterliegender Wärmedämmung

Innenwände: massives Mauerwerk

Treppe: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Fernwärme
Warmwasser:	über elt. Durchlauferhitzer

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujährtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Geschosshöhen lt. Bauakte

Kellergeschoss:	2,40 m
Erdgeschoss:	2,72 m
Obergeschoss:	2,72 m

3.5 Raumanordnung

Erdgeschoss:	Diele, WC, Wohnzimmer und Küche	
Obergeschoss:	Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad Wohnfläche: ca. 101 m ²	
Dachgeschoss:	Studio	Nutzfläche: ca. 30 m ²
Kellergeschoss:	Flur und 4 Kellerräume	Nutzfläche: ca. 50 m ²

3.5 Beschreibung der Garage

Bauart:	massive Bauweise
Dach:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt
Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk
Außenwandflächen:	verklinkert
Fußboden:	Beton/Estrich
Tor:	braun gestrichenes Stahlschwinger
Tür:	Metalltür
Installation:	Wasser und Strom
Bruttogrundfläche:	ca. 40 m ²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Fernwärme, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Betonformsteinen, Holzelemente

Einfriedung: Holzsichtzaun zum Nachbarn, Stabmattenzaun

Terrassen, überdachter Eingangsbereich

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Hier befindet sich ein Studio (s. Anlage „Fotos“). Eine Ausbaugenehmigung fehlt.

Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Allgemeiner Unterhaltungsrückstau
- Gebrauchsspuren am Parkett
- Hebeschiebetür im Wohnraum schwergängig
- Fenster sanierungsbedürftig
- Unrat im Keller und in der Garage

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 28.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen heutigen Anforderungen. Belichtung und Belüftung entsprechen ebenfalls heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle ein kommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

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. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** kann im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Wert des Erbbaurechts wird hier gemäß § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Werts ermittelt.

Der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Werts liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, der sich daraus ergibt, dass entsprechend den Regelungen des Erbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht der angemessene Bodenverzinsungsbetrag zu zahlen ist. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angesessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV).

Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des fiktiven Volleigentums und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse können u.a. Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Erbbaurechtsfaktoren nach § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Belebung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus

Baujahr:	1987
Alter:	38 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Garage

Baujahr:	1987
Alter:	38 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 42 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 22 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 840,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garagen wird mit 480,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangsstufe
- Eingangsüberdachung

Sie sind mit einem Betrag von 9.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Die Auswertung für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser hat ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser werden deshalb als Mittelwerte angegeben. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Zuschlag von ca. 25 % für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenwert eines vergleichbaren jedoch nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

240,- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1 - 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu:

$$350 \text{ m}^2 \times 240,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{84.000,- \text{ €}}}$$

6.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:

Der unter 6.1 ermittelte Wert stellt den Grundstückswert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes dar.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ermittelt sich wie folgt:

Der derzeitige Erbbauzins beträgt: 1.479,51 €

Der angemessene Erbbauzins beträgt
(3,0 % von 84.000,-- €) 2.520,00 €

Die Differenz zwischen dem angemessenen und dem
derzeitigen Erbbauzins beträgt: 1.040,49 €

Kapitalwert des Erbbaurechtes bei einer Restlaufzeit
des Erbbaurechtes von ca. 61 Jahren und 3,0 v.H. unter
Zugrundelegung eines Vervielfältigers von 27,84

1.040,49 € x 27,84 = rd. 29.000,-- €

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghausener Mietspiegels (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe VIII (Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 – 1990 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse d (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,55 – 7,25 €/m ²
Mittelwert	=	6,90 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,20 €/m ²
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,35 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung	=	+ 0,50 €/m ²

Nettokaltmiete	=	8,25 €/m ²
----------------	---	-----------------------

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

$$\text{Wohnung: } 101 \text{ m}^2 \times 8,25 \text{ €/m}^2 = 833,25 \text{ €}$$

$$\text{Dachgeschoss: } 30 \text{ m}^2 \times 5,20 \text{ €/m}^2 = 156,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage/Stellplatz pauschal} = 100,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{monatlich} = 1.089,25 \text{ €} \\ &\text{jährlicher Rohertrag:} = \text{rd. } 13.071,00 \text{ €} \end{aligned}$$

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

$$\begin{aligned} \text{Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die} \\ \text{Ertragswertrichtlinie mit } 359,00 \text{ €/Wohneinheit} &= 359,00 \text{ €} \\ \text{und } 47,00 \text{ €/Garage angesetzt} &= 47,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz
des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

$$13.071,-- \text{ €} \times 0,02 = 261,42 \text{ €}$$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die
Ertragswertrichtlinie mit 14,00 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für

das Wohnhaus	131 m ² x 14,00 €/m ²	=	1.834,00 €
Garage	106,00 €/Garage	=	106,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 2.607,-- € geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{2.607,-- \text{ €}}{13.071,-- \text{ €}}$ einen Anteil von ca. 20 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	13.071,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 2.607,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			10.464,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil	1,5 % von 84.000,-- €	=	- 1.260,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			9.204,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Restnutzungsdauer von 42 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 30,99			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
9.204,-- € x 30,99		=	285.200,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil am Erbbaurecht (s. Pos. 6.2)		=	+ 29.000,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	314.200,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)		=	- 27.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 287.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 188,6

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	265 m ²	40 m ²
NHK 2010:	840,-- €/m ²	480,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.584,-- €/m ²	905,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	419.800,-- €	36.200,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	42 Jahre	22 Jahre
Alterswertminderung:	47,5 % 199.400,-- €	63,3 % 22.900,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	220.400,-- €	13.300,-- €

Summe der Gebäudewerte: 233.700,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) (s. Pos. 5.4) = + 9.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 242.700,-- €

Übertrag:		242.700,- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen	=	+ 22.000,- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:		264.700,- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag (s. Pos. 6.1)	=	+ 84.000,- €
vorläufiger Sachwert	=	348.700,- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)	=	+ 87.200,- €
markangepasster vorläufiger Sachwert des Volleigentums	=	435.900,- €
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Volleigentums	=	- 84.000,- €
zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	+ 29.000,- €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	380.900,- €
markangepasster vorläufiger Wert des Erbbaurechts (380.900,- € x 0,85)	=	323.700,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7)	=	- 27.000,- €
Sachwert des Erbbaurechts:		<u>rd. 297.000,- €</u>

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den recht-

lichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsstall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| • nach dem Ertragswertverfahren: | 287.000,- € |
| • nach dem Sachwertverfahren: | 297.000,- € |

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

300.000,- €

(i. W. dreihunderttausend Euro)

Herten, 19. September 2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 26 Seiten mit 54 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Wilhelm-Webels-Straße 7 in 45663 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 ½ -geschossige Doppelhaus-hälfte mit Garage und angebautem Gartenhaus in Form eines Einfamilienhauses. Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahre 1987 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unter-kellert. Die Garage ist nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 150 Meter östlich des Einmündungsbereiches der Wilhelm-Webels-Straße in die Pappelallee. Die Wilhelm-Webels-Straße ist im Bereich des Bewer-tungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist mit Betonverbundsteinen befestigt. Einseitig sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit Anlie-gerverkehr.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 2 -geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 5,0 km. Einkaufs-möglichkeiten bestehen an der Bochumer Straße.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spiel-flächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umge-bung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Marien-strasse gegeben.

Die Fassade ist in rotbraunem Klinkermauerwerk ausgebildet. Das Satteldach ist mit Be-tondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Kupferblech. Der gemein-same Kaminkopf ist in Zementfaserplatten verblendet. Darüber ist eine Kupferschwalbe angebracht.

Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Isolierverglasung und überwiegend Rollladen. Im Keller sind einfach verglaste Metallgitterfenster eingebaut. Zur Haustür führt 1 Stufe mit Betonverbundsteinen.

Bei der Haustür handelt es sich um eine profilierte Holztür mit Lichtausschnitten. Seitlich befinden sich die Klingelanlage, ein Briefkasten und eine Leuchte. Der Eingangsbereich ist überdacht -Holzkonstruktion mit Doppellichtstegplatten-.

Die Garage ist -wie das Wohnhaus- verklinkert. Beim Dach handelt es sich um ein Flach-dach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt. Das Stahlschwintor ist braun gestrichen. Die Garagenvorfläche ist mit Betonformsteinen gepflastert.

An die Garage ist ein Gartenhaus in Holzbauweise angebaut. Das Gartenhaus hat ein Pultdach und ist mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt.

Die Terrasse ist mit Holzelementen befestigt. Im hinteren Gartenbereich befindet sich eine weitere kleine Terrasse. Hier befindet sich ein Strandkorb.

Die Einfriedung besteht aus einem Holzzaun bzw. Stabmattenzaun. Der Vorgarten ist mit Eisenbahnschwellen eingefriedet. Hier befinden sich Kleingehölze und Stauden.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen bis mäßigen Unterhaltungszustand. Im Garten sind Kleingehölze, Stauden und Blumenrabatte vorhanden. Die Rasenfläche ist vermoost. Die Wegeflächen sind mit Betonverbundsteinen befestigt.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Diele

- Decke: mit hellen Paneelen verblendet, Lichtspots
 - Wände: weiß gestrichener Kunststoffreibeputz, tlw. verputzt und tapeziert
 - Fußboden: in hellen Bodenfliesen
 - Treppe: als Stahlkonstruktion mit aufgelegten Holzstufen, Holzhandlauf
 - Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
 - Abgehende Türen: glatte, weiß gestrichene Holztür in Holzfutter
 - Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Unterhaltungsrückstau an Malerarbeiten

WC

- Decke: mit hellen Paneelen verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - kleines Waschbecken
 - (Farbe: weiß)
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Küche

- Decke: mit hellen Paneelen verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, kunststoffbeschichtete Holzplatte im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Heizung: Stahlheizkörper mit elt. Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und elt. betriebene Rollladen

Wohnzimmer

- Decke: mit hellen Paneelen verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, tlw. verklinkert
- Fußboden: in Parkett
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit elt. Thermostatventil, Kaminofen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung -Sicherheitsglas- als Hebeschiebetür und elt. betriebene Rollladen
- Gebrauchsspuren am Parkett, schwergängige Hebeschiebetür

Terrasse

- Boden: in Holzdielen
- Überdachung: Holzkonstruktion mit Lichtstegplatten -mechanische Öffnungseinrichtung der Lichtstegplatten-
- Einfriedung zum Nachbargebäude: in Holzelementen
- Tür zur Garage

Obergeschoss

Flur

- Decke: mit Paneelen verbendet
- Wände: weiß gestrichener Kunststoffreibeputz
- Fußboden: in Holzparkett
- Treppe: als Stahlkonstruktion mit aufgelegten Holzstufen, Holzhandlauf
- Abgehende Türen: glatte eichefurnierte Holztüren in Holzfutter, zum Bad mit Lichtausschnitten

Kinderzimmer (der Raum konnte nicht besichtigt werden)

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneelen verbendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Parkett
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollladen

Bad

- Decke: mit Paneelen verbendet; Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - Wanne
 - Dusche mit Duschkabine
 - Waschbecken(Farbe: weiß, Wanne in Jasmin)
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollladen

Dachgeschoss

Studio

- Decke: mit Paneelen verbendet, Lichtspots
- Wände: mit Paneelen verbendet, Lichtspots, tlw. verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: großes Fensterelement mit Isolierverglasung und elt. steuerbaren Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Kellergeschoss

Flur

- Decke: mit Paneelen verbendet
- Wandflächen: weiß gestrichener Kunststoffreibeputz
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Treppe: als Stahlkonstruktion mit aufgelegten Holzstufen und Teppichbodenauflage, Holzhandlauf

- Abgehende Türen: Limba furnierte Holztüren in Holzfutter

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: Bodenfliesen
- Fenster: einfache verglastes Metallgitterfenster
- Heizung: Fernwärmeübergabestation, elt. Durchlauferhitzer
- Hausanschlüsse (der Strom war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeschaltet)

Hausarbeitsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Fenster: einfache verglastes Metallgitterfenster,
Fensterscheibe gesprungen, über das Fenster wird die Abluft des Wäschetrockners abgeführt

Vorratsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: Bodenfliesen
- Fenster: ohne

Waschen- und Trockenraum (als Arbeitszimmer genutzt)

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk, tlw. mit Profilholz verblendet
- Fußboden: Bodenfliesen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil, als Handtuchhalter
- Abgehende Tür zur Garage: in Holz
- Fenster: einfache verglaste Metallgitterfenster

Garage

- Decke: weiß gestrichene Stahlbetondecke
- Wände: in Kalksandsteinmauerwerk, weiß gestrichen
- Fußboden: gestrichener Verbundestrich
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Tor: braun gestrichenes Stahlschwinger, elt. Steuerbar
- Dach: Flachdach in Stahlbeton mit Bitumenschweißbahnen beklebt
- Anschlüsse: Strom und Wasser, elt. Unterverteilung
- Interne Treppe zum Kellergeschoss des Wohnhauses in Beton, Holzhandlauf
- Tür zur Terrasse: als Metalltür
- Rissbildung im Estrich, Unrat in der Garage

An die Garage angebautes Gartenhaus

- Wände: Holzkonstruktion
- Fußboden: in Betonformsteinen

- Tür: in Holz mit Glaseinsatz
- Dach: Pultdach als Holzkonstruktion mit Bitumenschweißbahnen beklebt, Regenrinne mit Fallrohr -Regenwasser wird in einer Tonne aufgefangen-

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Wohnhaus und Garage sind selbstgenutzt.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 30.03.2023 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Wilhelm-Webels-Straße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 05.04.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen sowie örtliches Aufmass.

Erdgeschoß

Diele:	3,90 x 1,51	= 5,89
	+ 1,685 x 1,50	= 2,53
	+ <u>1,695 + 1,12 x 0,575</u>	
	2	= 0,81
	+ 1,26 x 0,18	<u>= 0,23</u>
		9,46 x 0,97 = 9,18 m ²
Küche:	3,91 x 3,085	= 12,06 x 0,97 = 11,70 m ²
WC:	1,50 x 1,40	= 2,10 x 0,97 = 2,04 m ²
Wohnen:	5,51 x 4,89	= 26,94
	+ <u>2,695 + 2,12 x 0,575</u>	
	2	= 1,38
	+ 4,01 x 0,18	<u>= 0,72</u>
		29,04 x 0,97 = 28,17 m ²

Obergeschoss

Flur:	2,01 x 1,35	= 2,71 x 0,97 = 2,63 m ²
Bad:	2,51 x 3,51	= 8,81
	+ 1,26 x 0,18	<u>= 0,23</u>
		9,04 x 0,97 = 8,77 m ²
Kind:	5,51 x 3,01	= 16,59 x 0,97 = 16,09 m ²
Eltern:	5,51 x 3,54	= 19,51
	+ 2,90 x 1,35	<u>= 3,92</u>
		23,43 x 0,97 = 22,73 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 101 m²