

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. KOU-1125-DFH

für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garagenzeile bebaute Grundstück

Andreasstr. 30, 45661 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 012/25**

zum Stichtag 18.09.2025



Ermittelter Verkehrswert

230.000 €

Marl, den 26.11.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	9
2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen	9
2.2 Mikrolage Andreasstr.	11
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	26
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	29
3 WERTERMITTLUNG	30
3.1 Bewertungsmodell	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.3 Ertragswertermittlung	35
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4 VERKEHRSWERT	43
4.1 Verfahrenswahl	43
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	44
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	45
5 ANLAGEN	46
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.5. Baulastunterlagen	
5.6. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Dreifamilienhaus und Garagenzeile	
Ortstermine	21.08.2025 und 18.09.2025	
Wertermittlungsstichtag	18.09.2025	
Objektadresse	Andreasstr. 30 45661 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstück	526 / 246	
Objektinformationen	Baujahr	1910
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1970
	wesentliche Umbauten	2017
	Alter	115 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	580 m ²
	bebaute Fläche (nur Dreifamilienhaus)	197 m ²
	Bruttogrundfläche	400 m ²
	Wohnfläche	172 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	260 €/m ²
	angepasster Bodenwert	270 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	157.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	277.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 19,68)	277.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 47.500 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 16,34)	230.000 €
Ermittelter Verkehrswert		230.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 012/25	
Auftrag vom:	07.05.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus und einer Garagenzeile bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Dreifamilienhaus und Garagenzeile Andreasstr. 30 45661 Recklinghausen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Recklinghausen 18847
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Recklinghausen 526 246
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Miteigentümerin - der Miteigentümer - die Mieter*innen, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn	21.08.2025
	Bei dem Ortstermin konnten die Wohnung im Erdgeschoss rechts, die Nebenräume im Erdgeschoss, die Kellerräume, die Außenanlagen und die Umgebung besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Nicht zu besichtigen waren die übrigen Wohnungen, da die Mieter nicht rechtzeitig über den Termin informiert wurden. Um die anderen Wohnungen besichtigen zu können, wurde ein weiterer Ortstermin geplant.	

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 18.09.2025

Teilnehmer:

- die Miteigentümerin
- die Mieter*innen, soweit anwesend
- der Sachverständige Tettenborn

Bei diesem Ortstermin wurde die Erdgeschosswohnung links und die Dachgeschosswohnung besichtigt, sowie die Wohnungen in Bezug auf die Wohnfläche erfasst.

Der nicht ausgebaute Spitzboden und der Bodenbereich über den Anbauten waren nicht zugänglich. Während der Besichtigung vor Ort herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigefügt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 18.09.2025

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 07.05.2025
- Grundbuchauszug vom 17.02.2025

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.05.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 16.06.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 26.05.2025
- Auskunft zu bodenordnenden Maßnahmen vom 22.05.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 20.05.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 04.06.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 05.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.05.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 04.06.2025
- Einsicht in die Bauakte am 26.06.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 14.12.1951
- Gebrauchsabnahme vom 15.11.1952

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben trotz schriftlicher Aufforderung und mehrfachen Nachfragen keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden. Eine angefragte Mieterliste wurde trotz Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensaflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFlV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW** Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 67 Seiten, inklusive 6 Anlagen und 35 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Räumliche Einordnung: Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile.

In der Landesplanung ist Recklinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wirtschaftlich befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel. Nachdem der Bergbau eingestellt wurde, wandelt sich Recklinghausen in eine Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Recklinghausen Stadt liegt im südlichen Bereich des Kreises Recklinghausen und grenzt an die Städte Marl, Herten, Herne, Castrop-Rauxel und Oer-Erkenschwick. Recklinghausen gehört mit zu den mittelgroßen Städten im Ruhrgebiet. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

Die Einwohneranzahl von Recklinghausen ist seit dem Jahr 2020 von 112.267 auf 115.396 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,79%. Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000 – 2010 – 2020 – 2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung, wobei die Studien (Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Zensus 2011 – IT-NRW,) teilweise aufeinander aufbauen und schon älter sind. Aktuellere Studien liegen nicht vor. Bedingt durch die Einwanderungspolitik in den Jahren 2015 und 2016 und den Ukrainekrieg haben sich die Daten verschoben, insgesamt kann jedoch von einer weiter abnehmenden Einwohnerzahl ausgegangen werden.

Infolge dieser Verschiebungen in der Struktur der Bevölkerung der Stadt Recklinghausen verändern sich auch die Anforderungen an den Wohnraum.

Immobilienmarkt: Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen waren verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 3,5% und 4% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

Im Jahr 2024 wurden 716 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt, etwa 1% weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz sank um 16,6 Mio. € (-7%) auf den niedrigsten Wert der letzten 7 Jahre, wobei 73% auf bebaute Grundstücke, 22% auf Wohnungseigentum und 5% auf unbebaute Grundstücke entfallen. Bei bebauten Grundstücken gingen Anzahl und Umsatz um ca. 4% bzw. 12% zurück.

2.2 Mikrolage Andreasstr.

Stadtteil Hochlarmark:	Der Stadtteil Hochlarmark liegt im Süden des Stadtgebiets von Recklinghausen an der Grenze zu den Stadtgebieten Herne und Herten. In Hochlarmark leben ca. 10.000 Einwohner. Der Stadtteil wird von den Autobahnen A2 und A43 tangiert. In dem benachbarten Stadtteil Grullbad besteht ein Anschluss an das deutsche Schienennetz. Im Allgemeinen ist der Recklinghäuser Süden nicht so stark nachgefragt wie die nördlichen Stadtteile.										
Zentralität:	Am nördlichen Rand des Ortsteils Hochlarmark südlich der A2.										
Erreichbarkeit:	<p>Andreasstr.: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung.</p> <p>Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Stichstraße, die zur Erschließung der Grundstücke Andreasstr. 30a bis 30d dient. Hierbei handelt es sich um eine Stichstraße mit einer Betonpflasteroberfläche mit dem Charakter eines Stichwegs.</p> <p>Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand, der Stichweg in einem guten Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td> <td>ca. 6,2 km (B226)</td> </tr> <tr> <td>- Autobahn</td> <td>ca. 2,0 km (A43)</td> </tr> <tr> <td>- Bus</td> <td>fußläufig erreichbar</td> </tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td> <td>ca. 5,4 km (Recklinghausen HBF)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ca. 3,0 km S-Bahn Hochlarmark</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Andreasstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>	- Bundesstraße	ca. 6,2 km (B226)	- Autobahn	ca. 2,0 km (A43)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 5,4 km (Recklinghausen HBF)		ca. 3,0 km S-Bahn Hochlarmark
- Bundesstraße	ca. 6,2 km (B226)										
- Autobahn	ca. 2,0 km (A43)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Bahnanschluss	ca. 5,4 km (Recklinghausen HBF)										
	ca. 3,0 km S-Bahn Hochlarmark										
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener II-geschossiger Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern aus der Zeit des Wiederaufbaus. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putz- und Klinkerfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise. Gegenüber befinden sich unbebaute Grundstücke und in der Nähe befindet sich die Hochlarmark Grundschule.										
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in kleinerem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Westfalenstraße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot an Infrastruktureinrichtungen ist in den Stadtzentren Recklinghausen, Herne und Herten zu erreichen.										
Bodenrichtwertniveau:	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser² (Grundstücksfläche 350 - 800 m² beitrags- und abgabenfrei)³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>430 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>320 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>230 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2024)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>260 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	430 €/m ²	mittlere Lage:	320 €/m ²	mäßige Lage:	230 €/m ²	Bodenrichtwert hier	260 €/m ²		
gute Lage:	430 €/m ²										
mittlere Lage:	320 €/m ²										
mäßige Lage:	230 €/m ²										
Bodenrichtwert hier	260 €/m ²										
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.										

² Das Grundstück ist zwar mit einem Dreifamilienhaus bebaut, entspricht von der Größe und der Bebauungsart eher einem Ein- und Zweifamilienhaus als einem klassischen Mehrfamilienhaus

³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstück:	246
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einer Garagenzeile bebaut. Es wird vorrangig als Vermietungsobjekt/Renditeobjekt genutzt.
Größe:	580 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend trapezförmig geschnittenes Grundstück; die westliche und nördliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront ca. 20 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 29 m
Grundstücksausrichtung:	zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, der kleine Garten ist zur Südseite ausgerichtet, jedoch von keiner Wohnung direkt zu betreten.
Bewuchs:	verwilderter Garten aktuell ohne Aufenthaltsqualität, Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Topografie:	fällt zur Straße leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	In ca. 350 m Luftlinie verläuft die A2 – hierdurch kommt es zu Lärmimmissionen, bei der Ortsbesichtigung waren latente Geräusche bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe bis mittlere Belastung ausgewiesen ⁴ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 16.06.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Recklinghausen 1 / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 22.11.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 27.05.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Dreifamilienhauses nicht gekennzeichnet. ⁶
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 22.11.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 22.11.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan⁷ als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt.⁸</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen⁹.</p> <p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 22.05.2025 sind keine bodenordnenden Maßnahmen geplant.</p>

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße und an die Stichstraße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Recklinghausen vom 26.05.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an. Bei der Stichstraße handelt es sich um eine Privatstraße für die keine Erschließungsbeiträge anfallen.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	<p>Für die Bewertung wurde am 26.06.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.</p> <p>In der Bauakte lagen zu der Ursprungsbebauung keine Pläne vor. Es konnten lediglich eine Baugenehmigung zu einem Anbau aus dem Jahr 1951 und eine Entwässerungsgenehmigung aus dem Jahr 1955 recherchiert werden.</p>
-------------------	---

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 22.11.2025

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>]; abgerufen am 22.11.2025

⁹ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 22.11.2025

Die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung sind teilweise handschriftlich verfasst und für mich nicht vollständig leserlich.

Anbau eines Stallgebäudes

Baugenehmigung Bauschein 44/51 vom 14.12.1951
Gebrauchsabnahme vom 15.11.1952

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Dreifamilienhaus genehmigter Weise und nach den Vorgaben der Baugenehmigung errichtet wurde. Bei der Ortsbesichtigung und den Recherchen konnten keine Hinweise erkannt werden, die gegen eine Baugenehmigung sprechen würden.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Zu Garagen konnten keine Baugenehmigungsunterlagen eingesehen werden. Aufgrund des Umfangs wird davon ausgegangen, dass diese genehmigungspflichtig sind.

Zusammenfassend sind die Bauantragsunterlagen als unvollständig zu beurteilen und es konnte nicht geprüft werden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen in dem Umfang genehmigt sind. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese generell in diesem Umfang genehmigungsfähig sind. Dennoch gibt es hier ein Risiko, dass der Ersteher übernimmt. Das Risiko wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 20.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 5064 lfd. Nr. 2

Zur Sicherung der erforderlichen Abstandfläche von 3,00 m im Bereich der östlichen Außenwand des Garagengebäudes auf dem Flurstück d aus 153 verpflichte ich mich, die im Lageplan grün schraffierte Fläche auf dem Flurstück g aus 153 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandflächen anzurechnen. Vorschriften, nach denen eine Bebauung innerhalb dieser Abstandfläche zulässig ist, bleiben hiervon unberührt.

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück, da die Abstandfläche von der Garage auf dem östlichen Grundstück Flurstück 255 übernommen wird.

Blatt Nr. 5063 lfd. Nr. 5

Zur Sicherung des Zugangs (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu den Flurstücken 245, 246, 252, 253 und 255 verpflichte ich mich, das Flurstück 254 nach den Vorgaben der erteilten Genehmigung der Stadt Recklinghausen dauernd für diesen Zweck bereitzustellen sowie die Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung der Zufahrt sowie der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen so zu ermöglichen, dass eine dauernde Erreichbarkeit bzw. Entwässerung der Flurstücke 245, 246, 252, 253 und 255 gewährleistet ist.

Ein Lageplan ist beigelegt. Die Fläche, auf die sich die Baulast erstreckt, ist grün schraffiert angelegt

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück, ist jedoch nicht zwingend für das zu bewertende Grundstück erforderlich, da eine seitliche Zufahrt zu den Garagen besteht und das Grundstück direkt an die Andreasstraße angrenzt.

Bewertung der Baulasteneintragungen

Die Eintragungen begünstigen das zu bewertende Grundstück, ein signifikanter Werteeinfluss ist jedoch nicht erkennbar, da die Erschließung auch direkt von der Andreasstraße erfolgen kann und die Garage ein Nebengebäude ist, das auf der Grenze errichtet werden kann.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 04.06.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Bei der Ortsbesichtigung ist aufgefallen, dass die Brüstungshöhen im Dachgeschoss teilweise zu niedrig sind.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem generell genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. Um die vorhandenen baulichen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht abzustimmen, müssen diese zunächst aufgenommen und ggf. Baugenehmigungen beantragt werden. In dem Gutachten wird angenommen, dass die baulichen Anlagen in dem Umfang genehmigungsfähig sind. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 05.06.2025 ist das Dreifamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr. letzte Änderung	Recklinghausen Recklinghausen 18847 vom 10.06.2022, Ausdruck vom 17.02.2025 Gemäß telefonischer Auskunft vom 24.11.2025 wurde am 10.03.2025 unter der lfd. Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.
------------------	--	---

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	526	246	Gebäude- und Freifläche	580 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2.1 und lfd. Nr. 2.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
gelöscht

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 012/25)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht
bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen
eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die Wohnungen sind vermietet. Die Mietverträge lagen zur Bewertung nicht vor und Angaben zu den Mietverhältnissen wurden auch auf Nachfrage von dem Eigentümer nicht gemacht.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 04.06.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem I-geschossigen Anbau	
Größe:	rd. 172 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Dreifamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1910 Das Baujahr ist nicht bekannt und kann aufgrund der zwischenzeitlichen Umbaumaßnahmen auch nicht gut geschätzt werden. Auf einem Luftbild aus dem Jahr 1926 ist ein Gebäude in einer Einzellage erkennbar.	
Umbauten/Erweiterungen:	recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1951 Anbau Waschküche/Stall Wann die übrigen Umbauten erfolgt sind ist nicht bekannt.	
Modernisierungen:	Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: ca. 2015 Teilaustausch der Fenster ca. 2015 Überarbeitung der Erdgeschosswohnung rechts mit Umbau Badezimmer ca. 2015 Überarbeitung der Dachgeschosswohnung mit Umbau Badezimmer Die zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese teilweise schon wieder in die Jahre gekommen sind und teils überdurchschnittlich abgewohnt wurden.	
Instandhaltung:	Das Dreifamilienhaus wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt.	
Barrierefreiheit:	Bedingt gegeben, die Erdgeschosswohnungen sind von der Garage stufenlos erreichbar, (Eingangstür Straßenseite liegt ca. 6 Stufen über dem Straßenniveau), Türen und Badezimmer sind nicht barrierearm, sondern mit bauzeittypischen Abmessungen.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Ein/Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	3 Garagenstellplätze	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos – soweit erkennbar	
Aufteilung:	Kellergeschoss	Teilkeller, Mieterkeller, Technik
	Erdgeschoss	2 Wohnungen, Abstellen, Waschküche
	Dachgeschoss	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Hinweis:	Die ursprünglichen Baupläne konnten nicht recherchiert werden. Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1910 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude mit einer Fachwerkkonstruktion. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher teilweise auf Annahmen.
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise/ Fachwerkbauweise Außenwände- massive konventionelle Bauweise Innenwände- massiv, aufgrund des geschätzten Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fachwerkwände vorhanden sind
Keller:	Boden- Terrazzofliesen (Treppenhaus), Beton, Estrich gestrichen (Abstellräume Erdgeschoss, Kellergeschoss) Wände - massives Mauerwerk, geputzt und Anstrich Decke - Gewölbedecke geputzt und gestrichen
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk ggf. Holzfachwerk Decke - vermutlich Betondecke geputzt gestrichen
Treppe:	Betontreppe mit Terrazzo Stufen und Holzhandlauf und Holzgeländer
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen oder ungedämmten Dach ausgegangen.
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen (älter)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech/Kunststoff
Fassade:	Schieferverkleidung/Putzfassade (nicht gedämmt)
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung, Kunststoffrahmentür mit Blindelement/Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung/Einfachverglasung (unterschiedliche Baujahre 1983 bis 2015), Glasbausteine, Stahlfenster mit Einfachverglasung und teils Ungezieferschutz (Kellergeschoss), Ausstiegsluke aus Zinkblech
Sonnenschutz:	Rollladen

2.6.2 Ausbau

Erdgeschosswohnung rechts

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt ohne Spion, mit Türöffnerfunktion, ohne Gegensprechanlage
Boden:	Laminat, Fliesen
Wände:	geputzt gestrichen, Fliesen im Nassbereich
Decke:	geputzt gestrichen
Innentüren:	ältere Holztüren in Stahlzarge einschlagend
Heizung:	Heizkörper/Handtuchheizkörper im Bad mit Thermostatventilen
Bad:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser (ca. 2015)
Küche:	Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich (Küchenzeile mit Vermietungsgegenstand) ¹⁰

Die Wohnung wurde vor ca. 10 Jahren überarbeitet, ist jedoch schon wieder überdurchschnittlich verwohnt.

¹⁰ Die Einbauküche ist gemäß Angabe mit vermietet, ist aber kein Zubehör im Sinne von §97 BGB. Die Küche stellt keinen signifikanten Wert dar.

Erdgeschosswohnung links

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt ohne Spion, mit Türöffnerfunktion, ohne Gegensprechanlage
Boden:	Teppich, Fliesen, PVC auf Fliesen
Wände:	tapeziert gestrichen, (ca. 1,20 m) gefliest, Fliesenspiegel im Nassbereich
Decke:	tapeziert gestrichen
Innentüren:	Holztüren in Stahlumfassungszarge einschlagend
Heizung:	Heizkörper mit Thermostatventilen
Bad:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Dusche, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
Küche:	Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich

Die Wohnung befindet sich in einem Ausstattungszustand aus den 1980er Jahren, Bad ca. 1970er Jahren.

Dachgeschosswohnung

Wohnungseingangstür:	Türblatt mit Lichtausschnitt, mit Türöffnerfunktion, ohne Gegensprechanlage
Boden:	Laminat, Fliesen (weitestgehend einheitlich)
Wände:	geputzt gestrichen (weitestgehend einheitlich), Fliesenspiegel im Nassbereich
Decke:	abgehangen, gestrichen teils mit integrierter Beleuchtung, (weitestgehend einheitlich)
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend
Heizung:	Heizkörper mit Thermostatventilen
Bad:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Waschküche, Kalt- und Warmwasser, (entspricht aktuellen Anforderungen)
Küche:	Anschlüsse für Wasser Abwasser im Schrankbereich, Warm- und Kaltwasseranschluss im Schrankbereich ¹¹

Die Wohnung wurde vor ca. 10 Jahren überarbeitet und erfüllt die aktuellen Anforderungen an Wohnraum.

Technische Ausstattung

Energieträger:	Öl (4.500 Liter Kunststoffanks)
Wärmeerzeugung:	Zentralheizung ca. aus den 1980er Jahren
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	dezentral über Elektrodurchlauferhitzer in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung im Hausflur ohne FI Schalter, teils wenige Sicherungsautomaten, geringe bis normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation
Umfang:	technische Ausstattung in einem normalen Umfang

¹¹ Die Einbauküche ist gemäß Angabe mit vermietet, sind aber kein Zubehör im Sinne von §97 BGB. Die Küche stellt keinen signifikanten Wert dar.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.												
Ver- und Entsorgung:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Kabelfernsehen - gemäß Angabe</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Glasfasernetz - gemäß Angabe</td> </tr> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die Telekommunikation		– Anschluss an das Kabelfernsehen - gemäß Angabe		– Anschluss an das Glasfasernetz - gemäß Angabe
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation												
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung												
	– Erdkabelanschluss												
	– Anschluss an die Telekommunikation												
	– Anschluss an das Kabelfernsehen - gemäß Angabe												
	– Anschluss an das Glasfasernetz - gemäß Angabe												
Vorgarten:	Der Vorgarten wirkt leicht ungepflegt, kleine Flächen mit Büschen.												
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt. Die Pflasterung wurde gemäß Angabe ca. 2017 erneuert.												
Garten:	Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich. Teils befindet sich Unrat im Garten. Der Garten könnte von allen Mietern genutzt werden.												
Einfriedungen:	Hecken, Maschendrahtzaun, Holzflechtzaun, Stahlgitterzaun mit Kunststoffeinwebungen												

2.6.4 Nebengebäude

Garagen	Individuell errichtetes Garagengebäude (3-fach-Garage), das aus einem alten Stallgebäude erstellt wurde. Die Garagen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden.
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise - Annahme Wände -massives Mauerwerk - Annahme
Dach:	Satteldach
Dachabdichtung:	Betonpfannen mit Regenrinnen und Fallrohren aus Zinkblech
Fassade:	Putz (ca. 2017 erneuert)
Boden:	Beton - Annahme
Wand:	geputzt und Anstrich - Annahme
Tor:	manuell zu betätigende Garagentore
Fenster:	Kunststofffenster, Holzlattentür zum Dachgeschoss

2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden: Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt und das Dreifamilienhaus befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand mit Teilmodernisierungen, die ca. 7 bis 8 Jahre zurückliegen. Bei einem Mieterwechsel stehen in der Erdgeschosswohnung links die üblichen Schönheitsreparaturen sowie die Überarbeitung des Badezimmers/Küche an. In der Vergangenheit wurden die Wohnungen bei einem Mieterwechsel den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum angepasst, wobei die Qualität der Überarbeitung auf eine durchschnittliche Mieterklientel abgestimmt wurde.
- Das Kellergeschoss und die Abstellräume im Erdgeschoss (ehemalige Stallungen) befinden sich in einem einfachen, teils instandsetzungsbedürftigen Zustand.
- Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere entsprechende Nutzung durchgeführt werden müssen:
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
 - teils Kondensatschäden - mögliche Schimmelbildung
 - beschädigte Innentüren
 - teils defekte Rollläden
 - überdurchschnittliche Gebrauchsspuren Wohnung Erdgeschoss rechts
 - teils zu geringe Brüstungshöhen im Dachgeschoss
 - erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit und Putzabplatzungen im Bereich der Kelleraußenwände und im Anbau Erdgeschoss
 - Niveau des Fußbodens der Abstellräume liegt unterhalb des Niveaus der befestigten Flächen, bei einem Starkregen könnte Wasser in das Gebäude eindringen
 - vermutlich Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss
 - Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer
 - unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
 - verwilderter Garten, teils mit Unrat
 - teils Beschädigungen im Bereich der Fassade
- Zusammenfassend waren ein uneinheitlicher Zustand der Wohnungen und ein instandsetzungsbedürftiger Zustand des Kellers und der Abstellräume im Erdgeschoss erkennbar.
- Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.
- Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass teilweise Faserzementrohre verbaut wurden. Faserzementrohre können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

- veraltete Installationen: Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers).
Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.
- Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Dreifamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen, ob das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).
Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.
Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§72 (3) GEG). Weiter dürfen ab dem 01.01.2026 Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur noch unter bestimmten Bedingungen eingebaut oder in einem Gebäude aufgestellt werden (§72 (4) GEG).
Bei der Heizung handelt es sich gemäß Erkenntnissen um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird.
Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.
Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garagenzeile bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind neben dem fehlenden direkt zugänglichen Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Aufgrund der Größe ist das Dreifamilienhaus auch als Ein-/Zweifamilienhaus geeignet. Hierfür wären Umbaumaßnahmen im größeren Umfang erforderlich.

Beurteilung:

Bedingt durch die Anbauten und die Schieferfassade sind die bauzeittypischen Architekturelemente verloren gegangen. Das Dreifamilienhaus wirkt insgesamt schlicht gestaltet.

Die Erdgeschosswohnungen werden durch den Erschließungsflur getrennt, so dass zwei kleine schlauchartige Wohnungen entstanden sind.

Die Dachgeschosswohnung ist normal geschnitten.

Die Ausstattung der Wohnungen ist uneinheitlich. Bei einem Nutzerwechsel wurden die Erdgeschosswohnung rechts und die Dachgeschosswohnung den Anforderungen an Wohnraum angepasst.

Die Erdgeschosswohnung links befindet sich in einem Ausstattungszustand aus den 1970er/1980er Jahren.

Insgesamt handelt es sich um ein einfach gestaltetes Dreifamilienhaus mit Wohnungen unterschiedlicher Ausstattungsqualität.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **580 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Dreifamilienhaus

Kellergeschoss	11,12 m	x	9,13 m	=	<u>101,53 m²</u>
Erdgeschoss	11,12 m	x	9,13 m	=	101,53 m ²
Anbau	11,12 m	x	4,99 m	=	55,49 m ²
Anbau Kuhstall/Waschküche 1951	11,05 m	x	3,60 m	=	39,78 m ²
Summe Erdgeschoss					196,80 m ² <u>196,80 m²</u>
Dachgeschoss	11,12 m	x	9,13 m	=	<u>101,53 m²</u>
Summe BGF Dreifamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)					400 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnung (Lageplan zum Bauantrag 19951). Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Der der Berechnung der BGF zugrunde liegende Plan ist nur rudimentär vermasst, so dass die Berechnung der BGF mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Die nicht zugänglichen Bereiche (Spitzboden und Dachraum über den ersten Anbau) sind unberücksichtigt, da diese als nicht nutzbar eingestuft werden.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss rechts			Faktor	
Wohnen	3,96 m x	4,16 m x	1,00 =	16,47 m ²
Küche	2,66 m x	3,29 m x	1,00 =	8,75 m ²
Bad	2,63 m x	1,54 m x	1,00 =	4,06 m ²
Flur	1,17 m x	4,99 m x	1,00 =	5,86 m ²
Schlafrum	4,01 m x	3,90 m x	1,00 =	15,62 m ²
Summe Erdgeschoss rechts				50,76 m ²
Erdgeschoss links			Faktor	
Wohnen	4,43 m x	4,09 m x	1,00 =	18,13 m ²
Küche	2,67 m x	3,33 m x	1,00 =	8,88 m ²
	0,40 m x	0,39 m x	-1,00 =	- 0,16 m ²
Bad	2,65 m x	1,57 m x	1,00 =	4,16 m ²
Flur	1,16 m x	5,03 m x	1,00 =	5,81 m ²
Schlafrum	3,91 m x	3,80 m x	1,00 =	14,86 m ²
Summe Erdgeschoss links				51,68 m ²
Dachgeschoss			Faktor	
Flur	2,79 m x	2,15 m x	1,00 =	5,99 m ²
	0,61 m x	1,40 m x	-1,00 =	- 0,86 m ²
	0,29 m x	1,39 m x	-1,00 =	- 0,41 m ²
Zimmer (*)	3,95 m x	3,77 m x	1,00 =	14,90 m ²
	0,39 m x	0,41 m x	-1,00 =	- 0,16 m ²
Küche (*)	3,64 m x	3,88 m x	1,00 =	14,11 m ²
Bad	3,11 m x	1,93 m x	1,00 =	6,00 m ²
	0,44 m x	0,60 m x	-1,00 =	- 0,26 m ²
Abstellen	3,10 m x	0,73 m x	1,00 =	2,25 m ²
Zimmer (*)	3,37 m x	3,76 m x	1,00 =	12,69 m ²
Zimmer (*)	3,80 m x	3,98 m x	1,00 =	15,14 m ²
	0,40 m x	0,27 m x	-1,00 =	- 0,11 m ²
Summe Dachgeschoss				69,28 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				172,00 m²

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenaufmaß erstellt. Da das Dreifamilienhaus teilw. möbliert ist, konnten nicht alle Raummaße genommen werden. Die fehlenden Raummaße wurden teils aus mehreren Zwischenmessungen errechnet oder mit plausiblen Annahmen ergänzt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Die mit (*) gekennzeichneten Räume haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht an gerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Da hier der Bereich der senkrechten Wand über 1 m hoch ist, wurde zwischen der gemessenen Höhe und 2 m gemittelt und bei der gemittelten Höhe gemessen. Flächen mit einer Lichten Höhe von >2 m werden voll angerechnet.

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohnflächen auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl Wfl. / BGF = $(172 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2)$	0,43
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl. / GF = $(172 \text{ m}^2 / 298 \text{ m}^2)$	0,58

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der nicht als Wohnfläche anrechenbaren Konstruktionsfläche, Anteil für Treppen, Abstellräume und Waschküche im Erdgeschoss, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	3 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. In der Garagenzufahrt sind generell weitere Abstellplätze möglich, jedoch wird hier die Zufahrt zu den Garagen blockiert und diese sind bauordnungsrechtlich auch nicht anrechenbar.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart, jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Dreifamilienhaus), die sowohl von Kleinanlegern als auch von Privatpersonen gesucht wird.

Schwächen:

- mit einem Baujahr von geschätzt 1910 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- ältere Bausubstanz mit teilw. unbekannter Qualität
- Grundrisschwächen wie kleinteilige durch den Flur getrennte Wohnungen im Erdgeschoss, Dachgeschosswohnung ohne Außenbezug, nicht direkt zugängliche Gartenfläche
- technisch teils deutlich veraltet

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannter Genehmigungsstand, die Wohnungen erfüllen nur einfachste Anforderungen an Wohnraum und richten sich an eine nicht anspruchsvolle Mieterklientel

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im 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 des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹²

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

¹² § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Dreifamilienhäuser werden überwiegend als Renditeobjekte erworben, wobei hier auch häufig eine von dem Eigentümer genutzte Wohnung mit eingeplant wird. Somit spielen neben reinen Renditeüberlegungen auch der Eigennutz, also Sachwertaspekte mit eine Rolle. Die Vermietung von zwei Wohnungen ist jedoch ein wesentlicher Baustein für die Kaufentscheidung bzw. Finanzierung, weshalb das Ertragswertverfahren hier als ausschlaggebendes Verfahren anzusehen ist.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus dem Geschäftsjahr 2024 ausgewertet.¹³ Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV ermittelt¹⁴.

Die wesentlichen Parameter der Handlungsempfehlungen sind:

- Kaufpreis: Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt)
- Rohertrag: Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z. B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
- Bewirtschaftungskosten: nach Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer: in der Regel nach Anlage 1 des LZ-Modells der AGVGA.NRW
- Restnutzungsdauer: nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, in der Regel ≥ 20 Jahre, keine Neubauten
- Bodenwert: Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen abzuspalten. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell¹⁵ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2¹⁶ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

¹³ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 42

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 41

¹⁵ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁶ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt und konnte auch nicht recherchiert werden. Nach Auswertung historischer Luftbilder¹⁷ war das Dreifamilienhaus bereits 1926 vorhanden. Im Gutachten wird pauschal von einem Baujahr vor 1910 ausgegangen, was alle Baujahre vor 1910 einschließt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein geschätztes Alter von 115 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in Teilbereichen
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in Teilbereichen
- Modernisierung von Bädern - in Teilbereichen
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (5 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem geschätzten Gebäudealter von 115 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1970, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Dreifamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1910
tatsächliches Alter	115 Jahre
wesentliche Umbauten	2017
fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer läuft nach dem Modell der ImmoWertV nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

Garagen

Die oben angesetzten Nutzungsdauern werden auch für die Garagen übernommen, da hier eine wirtschaftliche Einheit besteht und dies auch in Bezug auf die Restnutzungsdauer als sachgerecht angesehen wird.

¹⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/>]; abgerufen am 22.11.2025

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	526	246	Gebäude- und Freifläche	580 m ²
Gesamtgröße				580 m²

Bodenrichtwert

260 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 4% (Grundstückstiefe)

Korrektur (€/m ²)	4% von	260 €/m ² =	10 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			270 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	580 m ²		
Bodenwertansatz	270 €/m ²		
	270 €/m ² x	580 m ² =	156.600 €
Rundung			400 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			157.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45661
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Hochlarmark
Bodenrichtwertnummer	1097
Bodenrichtwert	260 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
	Breite Straßenfront ca. 20 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 29 m

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung und Geschosszahl stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Der Bodenrichtwert ist die in dem Gebiet für die vorherrschende Nutzung durch eine individuelle Bauweise ausgewiesen (Ein- und Zweifamilienhäuser). Von der Größe und der Wohnnutzung ist das Gebäude mit einem Zweifamilienhaus vergleichbar, sodass der Bodenrichtwert auch für das Dreifamilienhaus übernommen werden kann.

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹⁸ sind Zuschläge für Grundstücke mit einer geringeren Tiefe als das Vergleichsgrundstück gerechtfertigt. Die Tabelle gibt einen Zuschlag von 4% an.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm (A2). Das Grundstück ist mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe bis mittlere Belastung ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3).

Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Diese Immissionen betreffen einen erheblichen Teil der Bodenrichtwertzone, sodass diese Beeinträchtigung in dem Bodenpreisniveau ausreichend berücksichtigt ist.

Der Anpassungsbetrag wird in der Bodenwertberechnung auf 1 €/m² gerundet.

¹⁸ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025;Seite 31

3.3 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss rechts	W	51,0 m ²			6,25 €/m ²	318,75 €
Erdgeschoss links	W	52,0 m ²			5,25 €/m ²	273,00 €
Obergeschoss	W	69,0 m ²			6,25 €/m ²	431,25 €
		172,0 m²			ø 5,95 €/m²	1.023,00 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	3 Stk			50,00 €/St	150,00 €
		3 Stk			ø 50,00 €/St	150,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.023,00 €
marktübliche Mieterträge Garagen	150,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.173,00 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.173,00 € x 12 **rd. 14.076 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

Tatsächliche Mieten

Die Eigentümer haben auch auf Nachfrage keine Angaben zu möglichen Mieterträgen mitgeteilt.

Tabellenmietspiegel Stadt Recklinghausen

In der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Recklinghausen für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025.

Gruppe II

modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung Mittelwert: 5,55 €/m² - 6,15 €/m² Mittelwert 5,85 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 54 m² bis 133 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,00 €/m² und 8,56 €/m² und beträgt im Mittel 7,34 €/m².

Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und den am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird. Des Weiteren steigen die Neumieten (erstmal vereinbarte Mieten) überproportional, sodass bei einer Neuankündigung mit deutlich höheren Mietpreisen zu rechnen ist, was Bestandsmieter daran hindert umzuziehen. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2025 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau für einen einfachen Wohnwert in Höhe von 6,50 €/m², für einen mittleren Wohnwert 7,50 €/m², für einen guten Wohnwert 8,00 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 9,20 €/m² angegeben

Im Internet wird für das II. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,70 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,34 €/m² bis 7,59 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁹

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)

7,34 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Diese liegen im plausiblen Bereich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels und den durchschnittlichen Angebotsmieten.

Für die Garage wird eine marktübliche Miete von 50 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Erdgeschosswohnung rechts	6,25 €/m²
	Erdgeschosswohnung links	5,25 €/m²
	Dachgeschosswohnung	6,25 €/m²
Ansatz Stellplätze	Garagenstellplatz	50 €/St.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

¹⁹ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/recklinghausen/hochlar-mark/mietspiegel?mapCenter=51.568253%2C7.18274%2C13.566615012828436>]; abgerufen am 22.11.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag **14.076 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen	172 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.408 €
Garagen	3 Stk	x	106,00 €/St	=	318 €
					2.726 €

Verwaltung

Wohnflächen	3 WE	x	359 €/WE	=	1.077 €
Garagen	3 Stk	x	47,00 €/St	=	141 €
					1.218 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen	2,00% von	12.276 €	=	246 €
Garagen	2,00% von	1.800 €	=	36 €
				282 €

Summe der Bewirtschaftungskosten **- 4.226 €**

entspricht ca. 30% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag **9.850 €**

abzgl. Bodenwertverzinsung

2,25% von 157.000 € = - 3.533 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen **6.317 €**

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von

25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25% = 18,96

Ertrag der baulichen Anlagen 6.317 € x 18,96 = 119.770 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil) 157.000 €

Zwischensumme 276.770 €

Rundung 230 €

vorläufiger Ertragswert **277.000 €**

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag 0,00% von 277.000 € = 0 €

vorläufiger marktangepasster Ertragswert **277.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	14,00 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	359 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **30%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen hat als Liegenschaftszins für Dreifamilienhäuser nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025²⁰ aus Verkäufen aus den Jahren 2023 und 2024 veröffentlicht:

Liegenschaftszins	1,5% mit einer Standardabweichung von +/- 1,0%	
Anzahl der Verkaufsfälle	5	
Ø Wohn- Nutzungsfläche	277 m ²	(Spanne +/- 84 m ²)
Ø Kaufpreis	1.265 €/m ²	(Spanne +/- 258 €/m ²)
Ø Miete	5,20 €/m ²	(Spanne +/- 0,20 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	30%	(Spanne +/- 2%) des Jahresrohertrages
Ø Restnutzungsdauer	27 Jahre	(Spanne +/- 7 Jahre)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,2	(Spanne +/- 1,4)

²⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 42

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Marktdimension: Nach zurückgehenden Preisen zeigt der Immobilienmarkt wieder Erholungstendenzen.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein einfach gestaltetes Dreifamilienhaus mit Wohnungen unterschiedlicher Ausstattungsqualität.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend waren ein uneinheitlicher Zustand der Wohnungen und ein Instandsetzungsbedürftiger Zustand des Kellers und der Abstellräume im Erdgeschoss erkennbar. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

Sonstiges

Verwendung: Die Wohnungen sind sowohl als Vermietungsobjekt als auch als Eigennutzerobjekt geeignet. Für eine Eigennutzung wären die Mietverhältnisse zu kündigen und deutliche Umbaumaßnahmen erforderlich. Im Vordergrund wird hier eine Vermietung als nachhaltige Verwendung angesehen.	↑↑
Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen direkten Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2,25% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,25%
--	-------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
- ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Dreifamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
- ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	277.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	19,68
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.610 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	698 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	300 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Garagen mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Garagen herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Garagen.

ohne Garagen	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garagen	252.257 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	20,55
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.467 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	554 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	238 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Recklinghausen abgeleitet. Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze beruht auf 2 Geschäftsjahren und 5 Kauffällen, sodass für eine Ausweisung von Vergleichsfaktoren keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung stand.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 39.000 €
Risiko fehlende Genehmigungsunterlagen	- 8.500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 47.500 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- teils Kondensatschäden - mögliche Schimmelbildung
- beschädigte Innentüren
- teils defekte Rollläden
- überdurchschnittliche Gebrauchsspuren Wohnung Erdgeschoss rechts
- teils zu geringe Brüstungshöhen im Dachgeschoss
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit und Putzabplatzungen im Bereich der Kelleraußenwände und im Anbau Erdgeschoss
- Niveau des Fußbodens der Abstellräume liegt unterhalb des Niveaus der befestigten Flächen, bei einem Starkregen könnte Wasser in das Gebäude eindringen
- vermutlich Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss
- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- verwilderter Garten, teils mit Unrat
- teils Beschädigungen im Bereich der Fassade

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten.

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

Die tatsächlichen Kosten, um das Dreifamilienhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ansatz (Abschlag): **- 39.000 €**

Risiko fehlende Genehmigungsunterlagen

Wie im Gutachten mehrfach beschrieben, konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden, die den aktuellen Zustand des Dreifamilienhauses und der Garagenzeile wiedergeben. Hier wird ein Wertabschlag vorgenommen, da dies im Gegensatz zu genehmigten Gebäuden einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine Erfahrungswerte vor, so dass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann. Dies bedeutet, dass für eine nachträgliche Legalisierung alle Planunterlagen und ggf. die Statik neu erstellt werden müssen.

Ansatz (Abschlag): **- 8.500 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Das zu bewertende Objekt ist als Dreifamilienhaus konzipiert, das aufgrund seiner Größe zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung vorrangig auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in §§28 bis 34 ImmoWertV normiert ist. Entsprechende Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser liegen vor. Das Wohnhaus ist vollständig vermietet, was die Heranziehung des Ertragswertverfahrens als ausschlaggebendes Verfahren weiter stützt.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	277.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 47.500 €
Ertragswert	229.500 €
Rundung	500 €
Ermittelter Verkehrswert	230.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.337 €/m ²
jährlicher Rohertrag	14.076 €
jährlicher Reinertrag	9.850 €
Rohertragsfaktor	16,34
Anfangsrendite	3,32%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus und eine Garagenzeile bebauten Grundstücks Andreasstr. 30 in 45661 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 18.09.2025 gerundet	230.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 18847/ Abt. II

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 012/25)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnungen sind überwiegend vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Mietverträge wurden von den Eigentümern trotz Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 04.06.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) festgestellt werden.
 - zu geringe Brüstungshöhen in der Dachgeschosswohnung
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Andreasstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 26.05.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 27.05.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 04.06.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 26.11.2025