

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)**

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. IMM-1225-WGH

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Eckgrundstück

Bochumer Straße 46, 45661 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 014/25**

zum Stichtag 01.09.2025



Ermittelter Verkehrswert

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

100.000 €

Marl, den 02.12.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	9
2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen	9
2.2 Mikrolage Bochumer Straße	11
2.3 Grundstück	13
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5 Privat-rechtliche Situation	18
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTLUNG	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Ertragswertermittlung	34
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
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	
5.5. Schreiben der Wohnungsaufsicht	
5.6. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.7. Gestaltungssatzung	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus	
Ortstermin		01.09.2025
Wertermittlungsstichtag		01.09.2025
Objektadresse	Bochumer Straße 46 45661 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstück	545 / 27	
Objektinformationen	Baujahr	1906
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1985
	wesentliche Umbauten	2025
	Alter	119 Jahre
	fiktives Alter	40 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
Flächen	Grundstücksgroße	221 m²
	bebaute Fläche (nur Wohn- und Geschäftshaus)	164 m²
	Bruttogrundfläche	820 m²
	Wohnfläche	322 m²
	gewerbliche Flächen	122 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	250 €/m²
	angepasster Bodenwert	288 €/m²
	Bodenwert (absolut)	64.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	498.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	498.000 €
	(Rohertragsfaktor 14,19)	
	Wertanpassung boG	- 399.888 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	1.888 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	100.000 €
	(Rohertragsfaktor 2,85)	
Ermittelter Verkehrswert		100.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 014/25	
Auftrag vom:	23.05.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Eckgrundstücks. Bochumer Straße 46, 45661 Recklinghausen Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus Bochumer Straße 46 45661 Recklinghausen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Recklinghausen 29905
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Recklinghausen 545 27
Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 01.09.2025 Teilnehmer: - der Zwangsverwalter - ein Mitarbeiter des beauftragten Hausmeisterdienstes - die Mieter*innen, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.09.2025
	Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	

Unterlagen:**Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 23.05.2025
- Grundbuchauszug vom 28.05.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 08.11.1906
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.06.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 17.07.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 26.06.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 25.06.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 06.03.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 24.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.06.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 25.06.2025
- Einsicht in die Bauakte am 11.09.2025

von dem Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt

- Mietvertrag Erdgeschoss vom 10.10.2019
- Kurzbericht über die Inbesitznahme vom 04.12.2024
- Zwischenbericht des Insolvenzverwalters vom 05.02.2025
- Fotos von den Grundrissen ohne Datum

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 23.05.1903
- Baugenehmigung vom 28.02.1974
- Schlussabnahme vom 12.08.1974

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümerin hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren

Bei der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet, da sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem schlechten oftmals schadhafte Zustand befindet, der nicht wirtschaftlich nutzbar ist. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt ein schaden- und mängelfreies Gebäude unterstellt, welches über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also ein fiktiv instand gesetztes Gebäude bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

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

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

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 Schadensauflistung 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.

Vorbemerkung teilweise gewerblich genutzter Grundstücke

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Wertermittlung einer teilweise gewerblich genutzten Immobilie. Unterlagen zum Arbeitsschutz und dem vorbeugenden Brandschutz bzw. branchenspezifischen Anforderungen (Hygienevorschriften etc.) wurden nicht geprüft. Die Beurteilung möglicher Mängel in diesen Punkten fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen und hier sind ggf. eigene Stellungnahmen oder Gutachten einzuholen. Hier wird unterstellt, dass in den Punkten Arbeitsschutz/Brandschutz/Hygienevorschriften/Konzessionen etc. keine Mängel vorhanden sind.

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
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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 90 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 47 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. Nach der Aktualisierung der Studie Wegweiser Kommune - Bertelsmann Stiftung wurde Recklinghausen dem Demografiety 6 Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen zugeordnet. In den Jahren 2015 und 2016 sowie zu Beginn des Ukrainekrieges konnten noch Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden, ansonsten ist seit längerem eine Abwanderung zu beobachten. In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in Recklinghausen um 1,4% zurückgegangen und bis 2040 wird ein weiterer Rückgang um 7,3% prognostiziert. Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrer Studie "Wegweiser Kommune" davon aus, dass die Bevölkerung in Recklinghausen schrumpfen wird und prognostiziert, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,3%; NRW: 7,8%; Kreis Recklinghausen: 8,7% (9/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 68 Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem Volumen von 57,14 Mio. € gehandelt. In Bezug auf Wohn- und Geschäftshäuser wurden 2024 wieder deutlich mehr Objekte gehandelt, wobei dieses Segment nur einen kleinen Teil des Immobilienmarktes ausmacht und von Jahr zu Jahr sehr volatil ist. In Bezug auf gewerbliche Immobilien sind starke Umsatzeinbrüche hinsichtlich erkennbar.

2.2 Mikrolage Bochumer Straße

Stadtteil Süd:	Der Stadtteil Recklinghausen Süd ist umgeben von den Recklinghäuser Stadtteilen Grullbad, Hillerheide und König Ludwig und grenzt südlich an die Stadt Herne. Die Bochumer Straße fungiert hier als Hauptdurchgangsstraße und Nahversorgungszentrum, befindet sich seit längerem jedoch in funktionalen Schwierigkeiten, die sich infolge der Corona Pandemie verschärft haben. Im Allgemeinen ist der Recklinghäuser Süden nicht so nachgefragt wie die nördlichen Stadtteile.										
Zentralität:	Am nördlichen Rand des Ortsteils Süd an der Verbindungsstraße von Herne ins Stadtzentrum von Recklinghausen.										
Visibilität:	Das Eckgrundstück ist von der Bochumer Straße aus gut sichtbar.										
Erreichbarkeit:	Bochumer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Grullbadstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, einseitigen Parkbuchten, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straßen befindet sich in einem normalen, teils Instandsetzungsbedürftigen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 7,4 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 1,6 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 4,5 km (Recklinghausen HBF)</td></tr> <tr> <td></td><td>ca. 3,3 km BF Süd (R-Bahn)</td></tr> </table> Das Eckgrundstück liegt direkt an der Bochumer Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation kann insbesondere in den Abendstunden als angespannt bezeichnet werden. Die Bochumer Straße ist eine stark frequentierte Hauptein-/ Ausfallstraße nach Recklinghausen, während die Grullbadstraße eine normal frequentierte Wohnsammelstraße ist. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 7,4 km (B226)	- Autobahn	ca. 1,6 km (A2)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 4,5 km (Recklinghausen HBF)		ca. 3,3 km BF Süd (R-Bahn)
- Bundesstraße	ca. 7,4 km (B226)										
- Autobahn	ca. 1,6 km (A2)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Bahnanschluss	ca. 4,5 km (Recklinghausen HBF)										
	ca. 3,3 km BF Süd (R-Bahn)										
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Bochumer Straße bestehend aus weiteren Wohn- und Geschäftshäusern, von denen das Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wird. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. 1980er Jahre. Teilweise rein gewerblich genutzte Grundstücke Die Gebäude befinden sich in einem uneinheitlichen Zustand, teils mit sichtbaren Investitionsbedarf. Die Grullbadstraße mit einer vorwiegenden Wohnbebauung, die nicht so städtische geprägt ist wie die Bebauungen der Bochumer Straße. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches Straßenbild.										
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Bochumer Straße) vorhanden.										

Bodenrichtwertniveau:	Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages, GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V, beitrags- und abgabenfrei ²	
	gute Lage	400 €/m ²
	mittlere Lage	320 €/m ²
	einfache Lage	250 €/m ²
	(unverändert zu den Werten 2024)	
	Bodenrichtwert hier	250 €/m ²

Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage und einfache Gewerbelage bewertet.
--------------------	--

² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstück:	27
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das als Renditeobjekt konzipierte Wohn- und Geschäftshaus ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und kann in diesem Zustand nicht als Vermietungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr genutzt werden.
Größe:	221 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nördliche und östliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen mittlere Breite ca. 10 m, mittlere Tiefe ca. 22 m
Grundstücksausrichtung:	Eckgrundstück ohne eindeutige Grundstücksausrichtung, Freiflächen sind zur Südseite und Westseite ausgerichtet
Bewuchs:	kein Bewuchs vorhanden
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Bochumer Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist für das Eckgrundstück kein nachvollziehbarer Lärmpegel ausgewiesen.³ In der Wertermittlung wird von einer deutlichen Lärmbelastung ausgegangen, der oberhalb der Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BIm-SchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten liegt. In diesem Fall liegen keine verwertbaren Auswertungen vor, sodass hier auf einen Wertansatz verzichtet wird und lediglich ein Hinweis auf eine überdurchschnittlich Lärmimmission gegeben wird. Die Wohnungen sind bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 29.11.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 17.07.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Eckgrundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Recklinghausen 3 / TUI Immobilien Services GmbH, Hannover - 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. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er 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 Wildblumen-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 26.06.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Eckgrundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁴
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Eckgrundstück im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses nicht gekennzeichnet.⁵
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.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 29.11.2025

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 29.11.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan⁶ als gemischte Bauflächen Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite der Stadt Recklinghausen nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - Bebauungsplan Nr. 186 Bochumer Straße in Kraft getreten am 27.08.1991 und Bebauungsplan Nr. 294 Rheinstraße vom 11.03.2016. <u>Festsetzungen:</u> Nutzung MI Mischgebiete Bei dem Bebauungsplan Nr. 186 – Bochumer Straße – handelt es sich um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Verkehrsflächen enthält. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung. 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. Der ergänzende Bebauungsplan Nr. 294 Rheinstraße beschränkt in den textlichen Festsetzungen die gewerbliche Nutzung. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, nicht zulässig. Maßgeblich sind dabei das vom Rat der Stadt Recklinghausen am 17.12.2012 beschlossene Gesamtkonzept für den Einzelhandel in der Stadt Recklinghausen sowie die zum Einzelhandelskonzept gehörende Sortimentenliste vom 17.12.2012. Zudem sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kerngebiets-typische sowie nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Spielhallen, ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Varietés und Nachtbars jeglicher Art, nicht zulässig. Die Vorführung von Sex- und Pornofilmen sowie Swingerclubs sind nicht zulässig. Des Weiteren sind die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung und der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Recklinghäuser Südstadt zu beachten. An dieser Stelle wird auf die Anlagen zu dem Gutachten verwiesen.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Eckgrundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.⁷ Das Grundstück liegt jedoch im Bereich der Gestaltungssatzung Südstadt der Stadt Recklinghausen vom 12.02.1997, dass im Wesentlichen die Art und die Größe von Werbeanlagen regelt.
Sonstiges:	Die Stadt Recklinghausen hat das Sofortprogramm Recklinghausen-Süd aufgelegt um die Leerstände entlang der Bochumer Straße, die durch die Corona Pandemie bescheinigt wurden aufzufangen. Folgende Kernziele werden mit der Umsetzung des Sofortprogrammes verfolgt: - Stärkung des Nebenzentrums Recklinghausen-Süd - Verringerung von Leerständen - Belebung des Versorgungsbereiches - Erhalt der Multifunktionalität - Förderung von neuen Angeboten und Nutzungskonzepten - Verhinderung des Funktionsverlustes der Geschäftslage Bochumer Straße Die Anmietungen der Stadt Recklinghausen enden 2026.

⁶ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 29.11.2025

⁷ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 29.11.2025

Erschließung

Das zu bewertende Eckgrundstück ist direkt an zwei öffentliche Straßen angebunden; augenscheinlich sind die Straßen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Entwicklungszustand

Das Eckgrundstück 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 26.06.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge:

Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 06.03.2025 liegen Genehmigungsunterlagen vor. Zudem wurde für die Bewertung am 11.09.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.

Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich in großen Teilen nicht leserlich. Zudem sind die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung teilweise handschriftlich verfasst und für mich auch nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Baugenehmigung vom 23.05.1903

Umbau eines Möbelladens zum Speiserestaurant

Baugenehmigung Bauschein-Nr. 141/74 vom 28.02.1974

Schlussabnahme vom 12.08.1974

Darüber hinaus lagen der Bauakte noch diverse Baugenehmigungen für Werbeanlagen und Konzessionsanträge bei, die jedoch nicht mehr relevant sind, da sie überwiegend veraltet und nicht mehr aktuell sind. Auffällig ist die starke Fluktuation der Gaststättenkonzessionen und mehrerer abgeschlossener bauordnungsrechtlicher Verfahren hinsichtlich des Gaststättenbetriebs.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein fanden Umbauten und Erweiterungen statt, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Dies sind

- Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss (Ladenlokal)
- Umbauten in den Wohnungen (Einbau von Bädern und Küchen) und Änderung des Geschossgrundrisses (aktueller Planstand beim Bauordnungsamt Ursprungsplanung 1903).

Inwieweit die ungenehmigten Umbauten vom Bauordnungsamt mit Sanktionen belegt werden könnten, kann von hier nicht beantwortet werden, da es sich um eine juristische Frage handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 25.06.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster weder belastet noch begünstigt.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 06.03.2025 ist die Wohnnutzung untersagt worden. In dem Schreiben heißt es: "Die Unbewohnbarkeitserklärung war u.a. deshalb notwendig, da sowohl in den Wohneinheiten als auch im Treppenhaus massive Baufeuchte gemessen wurde (zwischen 145 und 200 Digits). Dies hatte neben großflächigem Schimmelbefall zur Folge, dass sich in einer Dachgeschosswohnung bereits Teile der Decke gelöst hatten.

Die Aufhebung der Nutzungsuntersagung erfolgt auch gegenüber einem möglichen Rechtsnachfolger erst, wenn der Instandsetzungsschaden in ausreichendem Maße beseitigt ist."

Darüber hinaus waren noch folgende bauordnungsrechtliche Mängel erkennbar:

- verschlossener Fluchtweg aus der gewerblichen Einheit in das Treppenhaus

Bei der Ortsbesichtigung konnten zudem Abweichungen zu den recherchierten Plänen und Baugenehmigungen festgestellt werden, die oben beschrieben sind.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen und hier besteht ein überdurchschnittliches Risiko.

Im Gutachten wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die auch einen mangelfreien bauordnungsrechtlichen Zustand beinhaltet.

Beurteilung:

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem ursprünglich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen mit nachträglichen ungenehmigten Umbauten angenommen.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 24.06.2025 ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalebereichssatzung. Es fällt jedoch in den Bereich der Gestaltungssatzung Südstadt, die im Wesentlichen die Art und den Umfang von Werbeanlagen regelt.

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	Recklinghausen
	Grundbuch von	Recklinghausen
	Blatt Nr.	29905
	letzte Änderung	vom 09.04.2025, Ausdruck vom 28.05.2025

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	545	27	Gebäude- und Freifläche	221 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 1:** Immo Invest Ruhr GmbH
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Eine Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 24.10.1906 für die offene Handelsgesellschaft xx in Bochum als Eigentümer der Parzelle Flur 25 Nr. 5796/132 eingetragen am 08.11.1906.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 8
gelöscht

lfd. Nr. 9
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 22 L 10/24)

lfd. Nr. 10
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 014/25)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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 unbewohnt und in dem Zustand auch nicht auf dem ordentlichen Immobilienmarkt vermietbar.

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen wurden mit Ordnungsverfügung vom 06.03.2025 die Wohnungen für unbewohnbar erklärt. Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung vermietet, wobei nach Angaben des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Zwangsverwalters das Mietverhältnis gekündigt wurde. In der Wertermittlung wird von einem vollständig unvermieteten Gebäude ausgegangen.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 25.06.2025 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

Das Objekt steht unter Zwangsverwaltung, in diesem Zeitraum werden alle Einnahmen und Erträge abgeschöpft und alle Forderungen, soweit aus den Erträgen möglich, beglichen. Die Zwangsverwaltung endet mit dem Zwangsversteigerungsverfahren.

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus IV-geschossig mit Mansardgeschoss	
Größe:	rd. 322 m ² Wohnfläche rd. 122 m ² Nutzungsfläche rd. 444 m ² Wohn- und Nutzungsfläche	
tatsächliche Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1906	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen unbek. Umbau Wohnungen 1974 Umbau Erdgeschoss zum Speiserestaurant	
Modernisierungen:	Modernisierungen, die noch wertrelevante Auswirkungen haben konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.	
Instandhaltung:	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde vernachlässigt und ist in diesem Zustand nicht bewohnbar.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben Erdgeschoss liegt ca. 2 Stufen (Eingang Gaststätte) bzw. 3 Stufen (Eingang Treppenhaus) über Zugangsniveau	
Stellplatz:	keine Stellplätze vorhanden, ein Stellplatz wäre möglich	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos	
Aufteilung:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss	Gastronomie
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	Mansarde	2 Wohnungen

2.6.1 Rohbau/Fassade/Kellergeschoss

Konstruktion:	Mischkonstruktion, massive konventionelle Bauweise, Fachwerkbauweise
	Außenwände- massive konventionelle Bauweise
	Nach den Planunterlagen teilt sich das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwierig beheben lassen.
	Innenwände- massives Mauerwerk, Holzfachwerk - gemäß Darstellung in den Ursprungsplänen, nachträglich eingezogene Innenwände
Keller:	Boden- Fliesen, PVC (Treppenhaus) Beton, Estrich (Kellergeschoss)
	Wände - massives Mauerwerk, Backstein und in Teilbereichen geputzt, geputzt und Anstrich (Treppenhaus),
	Decke - Kappendecke, gestrichen geputzt (Teilkeller und Treppenhaus) gestrichen Schalrein entgratet (Kellergeschoss)
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk, Holzfachwerk
	Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben! geputzt gestrichen
Treppe KG - EG:	Betontreppe, Stahlgeländer
Treppe EG - Mansarde:	Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf - ursprünglich
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl, Mansardkonstruktion, flachgeneigtes Dach zum Innenhof - Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht nicht gedämmt (soweit erkennbar) weder Dachschräge noch Kehlbalkenlage) Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen oder ungedämmten Dach ausgegangen Gauben mit Blechabdeckung
Dachabdichtung:	Dachschräge mit bituminöser Abklebung, flach geneigtes Dach mit bituminöser Abklebung, offensichtlich in Teilbereichen defekt
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz mit Verzierungen aus der Gründerzeit zu den Straßen, Putz (Hofseite)
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung und feststehendem Seitenteil, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellergeschoss)
Sonnenschutz:	teils nachgerüstete Rollläden, im Erdgeschoss (elektrisch)

2.6.2 Ausbau

Wohnungen

Die Wohnungen sind hinsichtlich der Ausstattung vergleichbar und befinden sich in einem einfachen defekten, teils zerstörten, nicht nutzbaren Zustand. Hier werden die wesentlichen Ausstattungsmerkmale beschrieben.

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen teils beschädigten Zustand
Boden:	Fliesen, Laminat, PVC in einer einfachen Qualität und einem stark abgenutzten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Dekortapete, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen Qualität und einem stark verschmutzten, defekten Zustand
Decke:	abgehangen, tapeziert und Anstrich, Paneelen in einer einfachen Qualität und einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils defekten überwiegend instandsetzungsbedürftigen Zustand

Zustand:	überwiegend in einer einfachen Qualität und einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche:	E-Herdanschluss, Anschlüsse im Schrankbereich in normalem Umfang
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Fernwärme
Wärmeerzeugung:	Wärmetauscher
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in teils instandsetzungsbedürftigen Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer, Untertischgerät in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung ursprünglich, in der Diele teils schlecht erreichbar; wenig bis ausreichende Anzahl Steckdosen, normale Anzahl an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand

Hinweis Verfahren

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet. Die oben beschriebene vorhandene Ausstattung bildet **nicht** die Grundlage der Bewertung. Bei den Parametern der Wertermittlung wird ein fiktiv modernisierter Zustand angenommen, da in dem jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gegeben ist und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht.

Gastronomie

Zugang:	herausgearbeiteter und gut sichtbarer Eingang an der Gebäudeecke Bochumer Straße/Grullbadstraße
Raumaufteilung:	Gastraum im orientalischen Stil, teils mit Spielautomaten, Theke und Küche WC Damen bestehend aus Vorraum und Kabine, WC Herren bestehend aus Vorraum, Kabine und 2 Urinalen in einer mittleren Qualität.
Ausstattung:	Boden: Teppich, Fliesen Wände: Dekortapete, Fliesen im Nassbereich Decken: geputzte abgehangene Decken, mit Deckensegel
Zubehör:	In der Küche befindet sich eine ältere Gastronomieküche, die augenscheinlich vielfach beschädigt ist. Die Küche ist nicht Bestandteil des Mietvertrages, sodass davon auszugehen ist, dass diese mieterseits eingebaut wurde. Aus sachverständiger Sicht stellt die Küche keinen signifikanten Wert dar, wobei die abschließende Beurteilung nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

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:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an das Fernwärmenetz – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
Freiflächen:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Waschbetonplatten und Asphalt befestigt und befinden sich in einem Instandsetzungsbedürftigen Zustand. Nennenswerte Grünflächen sind nicht vorhanden. Die Freiflächen bieten keine Aufenthaltsqualität. Der Zugang zum Hinterhof ist mit einem Stahltor verschließbar. Zum westlichen Grundstück ist eine Grenzmauer und zum südlichen Grundstück eine Mauer und ein Tor.	

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem instandsetzungsbedürftigen schlechten Zustand. Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke, dass erhebliche Instandsetzungskosten zu erwarten sind. Bei einer Sanierung besteht weiter ein nicht unerhebliches Kostenrisiko von bisher nicht erkannten Bauschäden und viele Arbeiten sind keine Standardarbeiten, sondern jeweils objektspezifische Lösungen. - offensichtlich eindringendes Wasser im Bereich des Daches und der Fassade - nahezu überall deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen und deutliche Beschädigungen - beschädigte gebrochene Fliesen in vielen Bereichen - Austausch der Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Innentüren - die Schönheitsreparaturen stehen vollumfänglich an, bzw. die Böden und Wand- und Deckenbekleidungen sind vollständig zu erneuern - alle Bäder und Küchen sind zu erneuern - Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung in den Wohnungen und in den Bädern (möglicherweise Schimmelbildung) - erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände - vielfach beschädigte Elektroinstallation - Restmüll und beschädigte Möbel - Funktion der Installationen nicht geprüft und nicht prüfbar - gemäß Angabe defekte Rollläden im Erdgeschoss - deutliche Verformungen/Spurrillen/Schäden im Bereich der Außenanlagen Zusammenfassend muss der Innenausbau vollständig erneuert werden, das Dach sowie die Fassade und die Fenster sind zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang ist es naheliegend, dass die technische Ausstattung ebenfalls überarbeitet wird.	
------------------	--	--

Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet und bei der Wertableitung wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht um einen fiktiven modernisierten Zustand herstellen zu können.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

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 Wohn- und Geschäftshaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Inwieweit die 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 Wohn- und Geschäftshaus bebaute Eckgrundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung mit gewerblich genutztem Erdgeschoss geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Die Drittverwendung des Erdgeschosses ist durch die städtebaulichen Satzungen eingeschränkt.

Beurteilung: Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit mit einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die Wohnungen sind aus den ursprünglichen Gründerzeitgrundrissen leicht kompromissbehaftet geschnitten. Teilweise gibt es bedingt durch die nachträglichen einbauten Wände Durchgangszimmer. Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss ist einfach konzipiert. Die vorhandene einfache Ausstattung muss in vielen Bereichen instandgesetzt bzw. überarbeitet werden und erfüllt nur noch einfache Anforderungen Wohnraum. In diesem Zustand sind die Wohnungen nicht vermietbar. Insgesamt handelt es sich um einen kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt der Wohnungen und einer einfach konzipierten Gewerbeeinheit. Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug.

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 **221 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss	164 m ²
Erdgeschoss	164 m ²
1. Obergeschoss	164 m ²
2. Obergeschoss	164 m ²
Mansarde	164 m ²
Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt (auf 1 m² gerundet)	820 m²

Pläne, um die BGF detailliert zu berechnen, liegen nicht vor. Die BGF wird hier überschläglich anhand öffentlich zugänglichen Katasterplänen ermittelt und grob überschläglich anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert. Die BGF wird hier nur informativ ermittelt und hat keine wertrelevanten Einwirkungen auf die Parameter der Wertermittlung. Eine anderweitige Verwendung der BGF ist nicht zulässig.

2.7.3 Wohn-/Nutzungsfläche

Um eine bessere Übersicht zu erhalten werden die Raumbezeichnungen der Planungen übernommen, auch wenn diese inzwischen von der tatsächlichen Nutzung abweichen.

Ermittlung der Wohnfläche

1. Obergeschoss rechts		Faktor		
Flur	1,22 m x 1,71 m	x 1,00	=	2,09 m ²
Bad	2,08 m x 1,19 m	x 1,00	=	2,48 m ²
	1,30 m x 1,34 m	x 1,00	=	1,74 m ²
Wohnküche	4,35 m x 3,79 m	x 1,00	=	16,49 m ²
	4,07 m x 3,56 m	x 1,00	=	14,47 m ²
Zwischensumme				37,26 m ²
Putzabzug (-3 %)				-1,12 m ²
Summe 1. Obergeschoss rechts				36,14 m ²

1. Obergeschoss links		Faktor		
Flur	4,89 m x 1,50 m	x 1,00	=	7,34 m ²
Bad	1,41 m x 1,50 m	x 1,00	=	2,12 m ²
Zimmer	3,10 m x 5,05 m	x 1,00	=	15,66 m ²
Küche	3,15 m x 5,00 m	x 1,00	=	15,75 m ²
Zimmer	3,10 m x 5,00 m	x 1,00	=	15,50 m ²
Zimmer	3,41 m x 6,62 m	x 1,00	=	22,57 m ²
	0,16 m x 4,10 m	x -1,00	=	-0,66 m ²
	1,12 m x 2,52 m	x -1,00	=	-2,82 m ²
Zwischensumme				75,45 m ²
Putzabzug (-3 %)				-2,26 m ²
Summe 1. Obergeschoss links				73,19 m ²

2. Obergeschoss		
= 1. Obergeschoss rechts		36,14 m ²
= 1. Obergeschoss links		73,19 m ²
Summe 2. Obergeschoss		109,33 m ²

Mansarde		
= 1. Obergeschoss rechts		36,14 m ²
./.. Dachschräge pauschal		-1,50 m ²
= 1. Obergeschoss links		73,19 m ²
./.. Dachschräge pauschal		-4,50 m ²
Summe Mansarde		103,33 m ²

Summe Wohnfläche gesamt		321,99 m²
--------------------------------	--	-----------------------------

Ermittlung der Nutzungsfläche

Gastronomie		Faktor		
Gastraum	7,00 m x	9,70 m x	1,00 =	67,90 m ²
	3,72 m x	0,74 m x	-1,00 =	-2,75 m ²
Spielbereich	3,44 m x	3,25 m x	1,00 =	11,18 m ²
WC	1,30 m x	1,50 m x	1,00 =	1,95 m ²
	1,10 m x	0,60 m x	1,00 =	0,66 m ²
WC	1,30 m x	1,69 m x	1,00 =	2,20 m ²
	1,89 m x	2,00 m x	1,00 =	3,77 m ²
WC	2,53 m x	1,25 m x	1,00 =	3,16 m ²
Küche	3,75 m x	4,41 m x	1,00 =	16,54 m ²
Personal	4,02 m x	4,41 m x	1,00 =	17,73 m ²
Summe Gastronomie				122,33 m ²
Summe Nutzungsfläche gesamt				122,33 m²

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohn-/Nutzungsfläche geringfügig abweichen.

Die Wohn-/Nutzungsfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Da die Bauakte erst nach dem Ortstermin eingesehen werden konnte, konnte keine detaillierte Prüfung der Wohnflächenberechnung und der Örtlichkeiten stattfinden. In den Plänen sind nicht alle Maße vorhanden. Fehlende Maße werden grafisch und rechnerisch ergänzt. Die Abzüge für die Dachschrägen in der Mansarde werden anhand der Pläne geschätzt. Weiter kann zu den Wandoberflächen in den Obergeschossen und in der Mansarde keine Aussage gemacht werden, sodass hier ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird. Bei den Maßen in den Umbauplänen des Erdgeschosses handelt es sich offensichtlich um Fertigmaße.

Zwischenzeitlich wurden die Grundrisse verändert, somit können einzelne Räume abweichende Größen haben; im Hinblick auf das Gesamtergebnis kann dies vernachlässigt werden.

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet, das fiktive Modernisierungsmaßnahmen unterstellt. In diesem Zuge können auch die Grundrisse verändert werden, sodass sich bei geänderten Grundrissen auch die Wohnfläche ändert.

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohn-/Nutzungsflächen auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohn-/Nutzungsfläche 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.

Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.)/BGF = (444 m² / 820 m²) 0,54

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = (444 m² / 656 m²) 0,68

Mit den Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzungsfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren liegt in einem plausiblen unteren Bereich und zeigt eine tendenziell ineffiziente Bebauung.

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:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative; geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

Schwächen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit andauernder Rezession/schwache Wirtschaftsphase, gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in diesem Zustand keine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung gegeben
- das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohn- und Geschäftslage am Rande von Recklinghausen im Stadtteil Süd, einem schwächer nachgefragten Stadtteil in Recklinghausen. Dies hemmt die Nachfrage.
- ältere Bausubstanz mit deutlichem Instandsetzungsbedarf; technisch teils deutlich veraltet
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus, somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie gefangene Räume
- nachträgliche Außenwanddämmung aufgrund der verzierten Fassade nur schwer möglich ohne die Architektur deutlich zu verändern
- strenge Vorgaben des Bebauungsplans bezüglich der Nutzung des Ladenlokals im Erdgeschoss

Chancen:

- langfristige sichere Anlage mit geringen Renditeerwartungen, jedoch Spekulation auf ein allgemein steigendes Wertniveau
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, das Wohn- und Geschäftshaus nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden

Bedrohungen:

- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich kaum über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Recklinghausen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion (Holzbalkendecke/Holztreppe)
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten, insbesondere die Aspekte anstehende Investitionskosten und energetischer Standard dominieren zum Wertermittlungstichtag eine Kaufentscheidung, in denen das zu bewertende Objekt deutliche Schwächen aufweist
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

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.⁸

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.

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert von einem Wohn- und Geschäftshaus wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet.

Das Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend und scheidet hier somit als Wertermittlungsverfahren aus, da hierfür notwendige Marktanpassungsfaktoren nicht vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet.⁹

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 ermittelt.

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
Reinertrag:	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer:	in der Regel nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	nach Anlage 2 ImmoWertV, 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.

⁹ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 41

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 Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben.

Um das Wohn- und Geschäftshaus wirtschaftlich nutzen zu können werden folgende Modernisierungsmaßnahmen fiktiv unterstellt und als Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Im Gegenzug werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - fiktiv unterstellt ¹⁰
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - fiktiv unterstellt
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - fiktiv unterstellt

Unter fiktiver Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich ein sogenanntes fiktives Baujahr und ein sogenanntes fiktives Alter der baulichen Anlagen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier als notwendig angesehen, um die Immobile wirtschaftlich nutzen zu können. Im aktuellen Zustand ist eine übliche wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Vereinfacht: Hier werden Nutzungsdauern angenommen, die sich nach der fiktiv unterstellten Modernisierung theoretisch ergeben. Ohne diese Modernisierungen ist die unten ermittelte und angenommene Restnutzungsdauer nicht sachgerecht.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1906
tatsächliches Alter	119 Jahre
wesentliche Umbauten	2025
fiktives Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 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.

¹⁰ Dämmung der Decke über der Wohnung im Dachgeschoss auch als gesetzliche Vorgabe

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
1	545	27	Gebäude- und Freifläche	221 m ²
Gesamtgröße				221 m²

Bodenrichtwert

250 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 15% (Grundstücksgröße)

Korrektur (€/m ²)	15% von	250 €/m ² =	38 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			288 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	221 m ²		
Bodenwertansatz	288 €/m ²		
	288 €/m ² x	221 m ² =	63.648 €
Rundung			352 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			64.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45661
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1060
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	40 m
Zahl oberirdische Geschosse:	2 - 4

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.

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹¹ sind Zuschläge für Grundstücke mit einer geringeren Tiefe als das Vergleichsgrundstück gerechtfertigt. Bei einer Tiefe von 25 m ist ein Zuschlag von 10% auf die Referenztiefe von 35 m - 40 m erforderlich. Da das Grundstück mit 221 m² im Vergleich zu einem üblichen Baugrundstück klein ist und mit IV-geschossig relativ gut ausgenutzt ist, wird hier ein Zuschlag von 15% veranschlagt, da kleinere gut wirtschaftlich ausgenutzte Grundstücke in der Regel zu höheren Preisen gehandelt werden als größere. Dieser restriktiv gehaltene Zuschlag berücksichtigt auch die Lärmimmissionen von der Bochumer Straße, die nicht genau ausgewiesen wurden.

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

Der Bodenwertanteil an dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert beträgt 13% und liegt in unteren Bereich üblicher Spannen, kann jedoch aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung und der kleinen Grundstücksfläche als plausibel angesehen werden.

¹¹ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025;Seite 31

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Gastronomie	LeG	122,33 m ²	5,72 €/m ²	700,00 €	6,50 €/m ²	795,15 €
Obergeschoss rechts	LeW	36,14 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,85 €/m ²	247,56 €
1. Obergeschoss links	LeW	73,19 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	475,74 €
2. Obergeschoss rechts	LeW	36,14 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,85 €/m ²	247,56 €
2. Obergeschoss links	LeW	73,19 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	475,74 €
Mansarde rechts	LeW	34,64 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,85 €/m ²	237,28 €
Mansarde links	LeW	68,69 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	446,49 €
		444,32 m²	Ø 1,58 €/m²	700,00 €	Ø 6,58 €/m²	2.925,52 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand	2.130,37 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe Leerstand	795,15 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	2.925,52 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 2.925,52 € x 12 **rd. 35.106 €**

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.

Hierbei ist anzumerken, dass gewerbliche 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 freien Markt sowie aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Tatsächliche Mieten

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Erdgeschoss (Ladenlokal) vermietet und in dem zur Verfügung gestellten Mietvertrag vom 10.10.2019 ist eine Miete von 700 € vereinbart. Eine Mietfläche wurde in dem Mietvertrag nicht angegeben. Das Mietverhältnis wurde von dem Zwangsverwalter gekündigt, sodass bei Eigentumswechsel von einem unvermieteten Ladenlokal ausgegangen werden kann.

Die Wohnungen sind ungenutzt und diesem Zustand auch nicht nutzbar bzw. es wurde seitens der Stadt Recklinghausen ein Nutzungsverbot ausgesprochen. Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Recklinghausen

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

Bezüglich der Wohnungsgrößen können Zu- oder Abschläge angesetzt werden - bei Kleinwohnungen bis 50 m² ein Zuschlag von 5% und bei Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag.

Um die Lage zu berücksichtigen wird eine Basismiete von 5,60 €/m² als angemessen erachtet.

Um die Wohnungsgrößen zu berücksichtigen wird bei der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen <50 m² ein Zuschlag von 5% angesetzt.

Wohnungen 69 m ² bis 73 m ²	5,60 €/m ²
Wohnungen 35 m ² bis 36 m ² auf 0,05 €/m ² gerundet	5,90 €/m ²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 45 m² bis 70 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,51 €/m² und 8,73 €/m² und beträgt im Mittel 7,74 €/m². Aufgrund des Angebotsumfangs konnte die Suche auf eine Größe bis 85 m² eingeschränkt werden.

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 (erstmalig vereinbarte Mieten) überproportional, sodass bei einer Neuvermietung mit deutlich höheren Mietpreisen zu rechnen ist, was Bestandmieter 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 7,07 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,61 €/m² bis 11,03 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹²

Mittlere Angebotsmiete (Inserate) **7,74 €/m²**

¹² Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/recklinghausen/sued/mietspiegel?mapCenter=51.572302%2C7.214375%2C13.79837908521717>]; abgerufen am 29.11.2025

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass die fiktiven Modernisierungen angenommen werden und bei der Gewichtung der Miete berücksichtigt wurden. Im Gegenzug werden die erforderlichen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgezogen. In dem jetzigen Zustand sind diese Mieten nicht zu erzielen!

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.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnungen 69 m ² bis 73 m ²	6,50 €/m²
	Wohnungen 35 m ² bis 36 m ²	6,85 €/m²

In dem gewerblichen Mietspiegel 2023/2024 von der IHK Nord Westfalen werden folgende Mieten benannt:

Büro Praxisflächen	Durchschnitt im Kreis	7,00 €/m ² bis 10,50 €/m ²
	Recklinghausen Stadtzentrum	6,70 €/m ² bis 12,00 €/m ²
	Recklinghausen Süd	5,50 €/m ² bis 9,00 €/m ²
Ladenflächen	Durchschnitt im Kreis	7,50 €/m ² bis 13,50 €/m ²
	Recklinghausen	8,00 €/m ² bis 18,00 €/m ²

Für die gewerbliche Fläche im Erdgeschoss wird unter Berücksichtigung des Umfeldes in Zusammenhang mit dem hohen Leerstand von gewerblich genutzten Erdgeschossen auf der Bochumer Straße eine nachhaltig zu erzielende Miete von 6,50 €/m² geschätzt. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass die vorhandene Gastronomie in den letzten Jahrzehnten eine hohe Fluktuation hatte und keine positiv behaftete Adresslage mit übernommen werden kann.

Ladenlokal Erdgeschoss	6,50 €/m²
------------------------	-----------------------------

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. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				35.106 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	322 m ² x	14,00 €/m ² =		4.508 €
gewerbliche Flächen	122 m ² x	14,00 €/m ² =		1.708 €
				<u>6.216 €</u>
Verwaltung				
Wohnflächen	6 WE x	359 €/WE =		2.154 €
gewerbliche Flächen	4,00% von	9.542 € =		382 €
				<u>2.536 €</u>
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	25.564 € =		511 €
gewerbliche Flächen	4,00% von	9.542 € =		382 €
				<u>893 €</u>
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 9.645 €
entspricht ca. 27% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				25.461 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,25% von	64.000 €	=	- 2.720 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				22.741 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,25%				
			=	19,08
Ertrag der baulichen Anlagen		22.741 € x 19,08	=	433.898 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				64.000 €
Zwischensumme				497.898 €
Rundung				102 €
vorläufiger Ertragswert				498.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	498.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				498.000 €

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
	Nfl. Ansatz 100% (auf 1 m ² gerundet)	14,00 €/m²
Verwaltungskosten	je Wohnung	359 €/Stk
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	4%
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	4%
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.

Für die gewerblichen Flächen wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden: D.h. die Instandhaltungskosten werden bis auf die Instandhaltung von Dach und Fach von dem Mieter getragen, hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten an Instandhaltung für Dach und Fach. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **27%** 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 40 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer

40 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen hat als Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20%) nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025¹³ aus Verkäufen aus den Jahren 2020 bis 2024 veröffentlicht:

Liegenschaftszins	3,9% mit einer Standardabweichung von +/- 1,3%	
Anzahl der Verkaufsfälle	15	
Ø Wohn- Nutzungsfläche	590 m ²	(Spanne +/- 414 m ²)
Ø Kaufpreis	1.191 €/m ²	(Spanne +/- 548 €/m ²)
Ø Miete	6,40 €/m ²	(Spanne +/- 1,50 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	24%	(Spanne +/- 3%) des Jahresrohertrages
Ø Restnutzungsdauer	29 Jahre	(Spanne +/- 14 Jahre)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,9	(Spanne +/- 3,4)

Der gewerbliche Anteil an den Mieterträgen beträgt rd. 27%, so dass hier zur Orientierung noch der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser angegeben wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen hat als Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20%) nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2025¹⁴ aus Verkäufen aus den Jahren 2023 und 2024 veröffentlicht:

Liegenschaftszins	2,7% mit einer Standardabweichung von +/- 0,7%	
Anzahl der Verkaufsfälle	9	
Ø Wohn- Nutzungsfläche	429 m ²	(Spanne +/- 94 m ²)
Ø Kaufpreis	1.309 €/m ²	(Spanne +/- 320 €/m ²)
Ø Miete	5,90 €/m ²	(Spanne +/- 0,80 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	28%	(Spanne +/- 4%) des Jahresrohertrages
Ø Restnutzungsdauer	32 Jahre	(Spanne +/- 8 Jahre)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Rohetragsfaktor	16,9	(Spanne +/- 3,4)

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!

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 42

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 42

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser bezieht sich auf 4 Geschäftsjahre; bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind.	↑
Wohn-/Nutzungsfläche: Die durchschnittliche Wohn-/Nutzungsfläche in der Auswertung ist größer als die Wohn-/Nutzungsfläche 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 länger als die geschätzte Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↑
gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↓↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohnlage und einfache Gewerbelage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt der Wohnungen und einer einfach konzipierten Gewerbeeinheit. Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet..	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
Stellplätze: Auf dem Grundstück ist keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen möglich.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,25% und einer Restnutzungsdauer von n = 40 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,25%
--	-------

- ↑↑ 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 Wohn- und Geschäftshaus 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

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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 Marktdikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	498.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	14,19
Kennzahl Wert/m ² Wfl./Nfl.	1.121 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl./Nfl.	977 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	529 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wurden Durchschnittswerte aus den Jahren 2023/2024 für Wohn- und Geschäftshäuser angegeben.¹⁵

Anzahl	6
gewerblicher Mietanteil in%	35
Grundstücksgröße	1.139 m ²
Wohn- Nutzungsfläche	395 m ²
Gesamtkaufpreis	443.833 €
Kaufpreis /m ²	1.360 €/m ²

Für Mehrfamilienhäuser wurden folgende Durchschnittswerte aus den Jahren 2023/2024 angegeben.¹⁶

Anzahl	16
Baujahr	1945
Grundstücksgröße	831 m ²
Wohn- Nutzungsfläche	395 m ²
Gesamtkaufpreis	538.139 €
Kaufpreis /m ²	1.323 €/m ²

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 44

¹⁶ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 43

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	- 399.888 €
-------------------------	-------------

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- offensichtlich eindringendes Wasser im Bereich des Daches und der Fassade
- nahezu überall deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen und deutliche Beschädigungen
- beschädigte gebrochene Fliesen in vielen Bereichen
- Austausch der Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Innentüren
- die Schönheitsreparaturen stehen vollumfänglich an, bzw. die Böden und Wand- und Deckenbekleidungen sind vollständig zu erneuern
- alle Bäder und Küchen sind zu erneuern
- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung in den Wohnungen und in den Bädern (möglicherweise Schimmelbildung)
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- vielfach beschädigte Elektroinstallation
- Restmüll und beschädigte Möbel
- Funktion der Installationen nicht geprüft und nicht prüfbar
- gemäß Angabe defekte Rollläden im Erdgeschoss
- deutliche Verformungen/Spurrillen/Schäden im Bereich der Außenanlagen

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.4 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke. Des Weiteren beinhalten die geschätzten Kosten Planungs- und Genehmigungskosten und einen Anteil für die Zwischenfinanzierung sowie die Kosten der Entrümpelung von verbliebenen Gegenständen.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

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 gem. § 194 BauGB.

Ansatz (Abschlag):

- 399.888 €

Entspricht 900 €/m² Wohn- Nutzungsfläche

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Wohn- und Geschäftshäuser sind in der Regel Renditeobjekte und werden nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten der nachhaltig zu erzielende Ertrag und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Marktverhalten spiegelt sich in den marktüblichen Mieten und dem Liegenschaftszins ausreichend wider, so dass eine Marktanpassung nicht regelmäßig notwendig ist. Aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	498.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 399.888 €
Ertragswert	98.112 €
Rundung	1.888 €
Ermittelter Verkehrswert	100.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	225 €/m ²
jährlicher Rohertrag	35.106 €
jährlicher Reinertrag	25.461 €
Rohertragsfaktor	2,85
Anfangsrendite	5,01%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Eckgrundstücks Bochumer Straße 46 in 45661 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 01.09.2025 gerundet	100.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 29905/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 08.11.1906 eingeholt.

Ifd. Nr. 1

Eine Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 24.10.1906 für die offene Handelsgesellschaft xx in Bochum als Eigentümer der Parzelle Flur 25 Nr. 5796/132 eingetragen am 08.11.1906.

Die Bewilligung ist in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich schwer lesbar. Des Weiteren ist der Bewilligungsurkunde kein Lageplan beigelegt und wegen veränderten Parzellen-Nummern ist die Lage der belasteten und begünstigten Grundstücke nicht mehr nachvollziehbar.

Nach meinen Einschätzungen handelt es sich um ein Mitbenutzungsrecht für den Verkäufer aus dem Jahr 1906, die von der Grullbadstraße führende Einfahrt und die Kanalisation gemeinschaftlich zu nutzen und zu unterhalten.

Die Eintragung ist dahingehend undeutlich, ob es sie zugunsten des Eigentümers des begünstigten Grundstücks oder als persönliche Dienstbarkeit zugunsten des damaligen inzwischen verstorbenen Verkäufers (Älter als 110 Jahre) eingetragen wurde. Des Weiteren haben sich die Flurstücknummern geändert, sodass das begünstigte Grundstück hinsichtlich der Lage und der Größe nicht bestimmt werden kann. Augenscheinlich besteht eine Zufahrt von der Grullbadstraße über das zu bewertende Grundstück zu dem benachbarten Grundstück Bochumer Straße 48, die mit der Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Faktisch verhindert das Wegerecht die freie Gestaltung des Grundstücks und es sind bedingt durch das Recht Störungen zu erwarten. Das Recht wurde im Zuge der ursprünglichen Bebauung der Häuser Bochumer Straße 46 und 48 eingetragen. Die Zufahrt wird auch von dem zu bewertenden Grundstück genutzt, um den Innenhof erreichen zu können.

Nach der Literatur kann dies als vertretbare Einschränkung eingestuft werden und die Spanne liegt hier bei einem Abschlag von 6% bis 20%.¹⁷

Nach Abwägung der Argumente wird ein Abschlag von 10% des Bodenwertes als angemessen angesehen, da der Nutzen für das begünstigte Grundstück höher ist als für das belastete Grundstück, aber auch eine Instandhaltungsverpflichtung des begünstigten Grundstücks besteht.

Belastung	10% von 64.000 €	rd. 6.400 €
------------------	------------------	--------------------

Ifd. Nr. 2 bis Ifd. Nr. 8

gelöscht

Ifd. Nr. 9

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 22 L 10/24)

Ifd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 014/25)

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

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

¹⁷ Kröll Hausmann (Werner Verlag) (2011), Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage, Köln; Seite 194

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Wohn- und Geschäftshaus ist in dem festgestellten Zustand nicht bewohnbar (Nutzungsuntersagung) bzw. wirtschaftlich nutzbar. Es sind jedoch noch Einrichtungsgegenstände und persönliche Sachen vorhanden.
2. Das Erdgeschoss wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gastronomisch genutzt, das Mietverhältnis wurde von dem Zwangsverwalter gekündigt.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden. Die Einrichtungsgegenstände der Gaststätte stellen nach meiner Einschätzung keinen Wert mehr dar. In dem Mietvertrag ist die Küche nicht beschrieben, sodass angenommen wird, dass diese von dem Mieter eingebracht wurde.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 06.03.2025 ist die Wohnnutzung untersagt worden. In dem Schreiben heißt es: "Die Unbewohnbarkeitserklärung war u.a. deshalb notwendig, da sowohl in den Wohneinheiten als auch im Treppenhaus massive Baufeuchte gemessen wurde (zwischen 145 und 200 Digits). Dies hatte neben großflächigem Schimmelbefall zur Folge, dass sich in einer Dachgeschosswohnung bereits Teile der Decke gelöst hatten.
Die Aufhebung der Nutzungsuntersagung erfolgt auch gegenüber einem möglichen Rechtsnachfolger erst, wenn der Instandsetzungsschaden in ausreichendem Maße beseitigt ist."
Darüber hinaus waren noch folgende bauordnungsrechtliche Mängel erkennbar:
- verschlossener Fluchtweg aus der gewerblichen Einheit in das Treppenhaus
Bei der Ortsbesichtigung konnten zudem Abweichungen zu den recherchierten Plänen und Baugenehmigungen festgestellt werden, die oben beschrieben sind.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Bochumer Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 26.06.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 26.06.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 25.06.2025 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 Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 02.12.2025