

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

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

GUTACHTEN

Nr.: W 3934-05-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit einer
Zweifamiliendoppelhaushälfte
Maybachhof 6

45659 Recklinghausen

Grundbuch:

Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36328

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 445	Flurstück 291
Gebäude- und Freifläche	Maybachhof 6
Grundstücksgröße	316 m ²

Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstück 291

Ermittelter Verkehrswert des
unbelasteten Grundstücks:**241.000,-- EUR**

in Worten:

Zweihunderteinundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 2.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
 - Wohnungsrechte
- Punkt 3.3 zu Baulasten
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

01.07.2025

Waltrop, den 26.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
3.1	Grundstücksdaten		9
3.2	Lasten und Beschränkungen		9
3.3	Grundstücksbeschreibung		12
3.4	Beurteilung		23
4.	BEBAUUNG		24
4.1	Allgemeines		24
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		28
4.3	Baubeschreibung		29
4.4	Zustand		34
4.5	Beurteilung		35
5.	AUSSENANLAGEN		36
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		37
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	38
7.1	Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	38
7.2	Wert der baulichen Anlagen		40
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	40
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	41
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV	47
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	48
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	48
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	48
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	51
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	56
9.1	Vergleichsverkaufspreise		56
9.2	Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	59
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	01.07.2025
Ortsbesichtigung	01.07.2025
Bewertungsobjekt	Zweifamiliendoppelhaushälfte Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36328 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstücke 291 Gebäude- und Freifläche, Maybachhof 6 Grundstücksgröße 316 m² <u>Abt. II / Belastungen</u> 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) 3 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „General Blumenthal“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind laut Angabe Baulasten eingetragen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Planungsrecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen liegen zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen besteht für das zu bewertende Objekt keine Wohnungsbindung. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand	Für das zu bewertende Grundstück sind laut Auskunft der Stadt Recklinghausen bisher keine Erschließungsbeiträge festgesetzt worden. Es handelt sich um eine private Straße. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus	Baugenehmigung	05.11.1919
		Schlussabnahme	30.10.1920
	Errichtung von Balkonanlagen	Baugenehmigung	29.05.2007
		Schlussabnahme	25.09.2007
	mittleres Baujahr		1970 (fiktiv)
Flächenzusammenstellung	mittleres Alter		55 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		25 Jahre
	bebaute Fläche	88 m ²	
Objektbeschreibung	Bruttogrundfläche	351 m ²	Wohnhaus
	Wohnfläche	64 m ² WE Nr. 1 / EG	
		64 m ² WE Nr. 2 / OG	
		128 m ² Wohnfläche gesamt	
Aufteilung	Zweifamiliendoppelhaushälfte voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Walmdach		
Wohnlage	WE Nr. 1 im EG: Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon, Esszimmer, Küche		
	WE Nr. 2 im 1. OG: Diele, Bad, Bügelraum, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Ankleide		
	DG: nicht ausgebaut		
	KG: Treppenhaus, Flur, 3 Kellerräume, Hausanschlussraum, Waschküche / Heizungsraum		
	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Das Objekt ist an einer Privatstraße gelegen. Die Erschließung ist über Baulasten gesichert. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag laut Angabe unentgeltlich genutzt.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.		

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Zweifamiliendoppelhaushälfte,
Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT	79.000,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	158.754,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	237.754,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	11.888,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	249.642,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	SACHWERT	241.142,-- EUR
	rd.	241.000,-- EUR

VERKEHRSWERTdes unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag, den 01.07.2025**241.000,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

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

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 12.05.2025

Lageplan, M. 1 / 500

vom 22.05.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

01.07.2025

- eine Miteigentümerin

- eine Nutzerin

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

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

Stichtag
der Bewertung

01.07.2025

U m f a n g
des Gutachtens

- 59 Seiten
- Lageplan
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

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

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

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG**3. GRUNDSTÜCK****3.1 Grundstücksdaten**

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Maybachhof 6
45659 Recklinghausen
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte
Maybachhof 6

45659 Recklinghausen
- Nutzer Das in Rede stehende Objekt wird zum Wertermittlungstichtag laut Angabe unentgeltlich genutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen
Blatt 36328

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 445	Flurstück 291
Gebäude- und Freifläche	Maybachhof 6
Grundstücksgröße	316 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 396328
- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ..., geb... geboren am
Bezug: Bewilligung vom 09.01.2014 (UR-Nr. 7 / 2014, Rechtsanwalt Dr. Frank Tykwer, Recklinghausen).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2.
Eingetragen am 20.01.2014

Laut Bewilligungsbescheid vom 09.01.2014:

„...“

§ 2**A.**

Die Erschienenen zu 1) und 2) haben im Jahr 2007 einen Mietvertrag über die Wohnung im Erdgeschoss im Haus Maybachhof 6 in Recklinghausen geschlossen. Die Erschienenen zu 1) und 2) sind darüber einig, dass die Erschienene zu 2) als Mieter im Hinblick auf ihre langfristigen Interessen an dem Mietobjekt auch ein Wohnungsrecht nach näherer Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen eingeräumt wird. Die Erschienene zu 2) verpflichtet sich, das Wohnungsrecht aufzugeben und dem Vermieter eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form für dieses Recht auszuhändigen, sobald sie das Mietverhältnis kündigt oder wenn das Mietverhältnis aus Gründen, die von der Erschienenen zu 2) zu vertreten sind, seitens des Vermieters gekündigt wird.

...

§ 3**A.****(1)**

Ich bestelle hiermit ..., der Erschienenen zu 2) ein

entgeltliches Wohnungsrecht

an der ca. 65 qm großen Wohnung im Erdgeschoss des unter § 1 genannten Hauses, bestehend aus folgenden Räumen:

Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Balkon, 1 Kellerraum, 1 Mansarde

mit dem Inhalt, dass die Erschienene zu 2) auf Lebenszeit berechtigt ist, die gesamte abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss unter Ausschluss der Eigentümer zu benutzen.

Daneben kann die Erschienene zu 2) alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen, insbesondere auch den Garten.

Eine Übertragung des Wohnungsrechts ganz oder teilweise auf Dritte ist nicht gestattet.

(2)

Schuldrechtlich vereinbaren die Erschienenen zu 1) und 2), dass die Erschienene zu 2) für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume eine Grundmiete in Höhe von 275,-- EUR zuzüglich Betriebskosten und Heizungskosten zahlt und die Grundmiete auf Lebenszeit der Erschienenen zu 2) festgeschrieben wird, als nicht mehr erhöht werden darf. ...“

⇒ **Zum Wertermittlungsstichtag wird die Wohnung im Erdgeschoss nicht mehr von der Berechtigten genutzt. Es wird daher für die weitere Wertermittlung angenommen, dass die oben genannte Eintragung zum Stichtag keine wertmindernde Belastung mehr darstellt. Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.**

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Gutachten-Nr.: W 3934-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte,
Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Bewertung des Wohnungsrechtes erforderlich und führen zu Änderungen des Verkehrswertes.

- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ..., geb. ..., geboren am
Bezug: Bewilligung vom 09.01.2014 (UR-Nr. 7 / 2014, Rechtsanwalt Dr. Frank Tykwer, Recklinghausen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1.
Eingetragen am 20.01.2014

Laut Bewilligungsbescheid vom 09.01.2014:

„...
§ 2

...

B.

Die Erschienenen zu 1) und 3) haben im Jahr 2009 einen Mietvertrag über die Wohnung im 1. Obergeschoss im Haus Maybachhof 6 in Recklinghausen geschlossen. Die Erschienenen zu 1) und 3) sind darüber einig, dass die Erschienene zu 3) als Mieter im Hinblick auf ihre langfristigen Interessen an dem Mietobjekt auch ein Wohnungsrecht nach näherer Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen eingeräumt wird. Die Erschienene zu 3) verpflichtet sich, das Wohnungsrecht aufzugeben und dem Vermieter eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form für dieses Recht auszuhändigen, sobald sie das Mietverhältnis kündigt oder wenn das Mietverhältnis aus Gründen, die von der Erschienenen zu 3) zu vertreten sind, seitens des Vermieters gekündigt wird.

§ 3

...

B.

(1)

Ich bestelle hiermit ..., der Erschienenen zu 3) ein

entgeltliches Wohnungsrecht

an der ca. 65 qm großen Wohnung im 1. Obergeschoss des unter § 1 genannten Hauses, bestehend aus folgenden Räumen:

**1 Wohn-Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche,
1 Bad, Balkon, 1 Kellerraum**

mit dem Inhalt, dass die Erschienene zu 3) auf Lebenszeit berechtigt ist, die gesamte abgeschlossene Wohnung im 1. Obergeschoss unter Ausschluss der Eigentümer zu benutzen.

Daneben kann die Erschienene zu 3) alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen, insbesondere auch den Garten.

Eine Übertragung des Wohnungsrechts ganz oder teilweise auf Dritte ist nicht gestattet.

(2)

Schuldrechtlich vereinbaren die Erschienenen zu 1) und 3), dass die Erschienenen zu 3) für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume eine Grundmiete in Höhe von 275,-- EUR zuzüglich Betriebskosten und Heizungskosten zahlt und die Grundmiete auf Lebenszeit der Erschienenen zu 3) festgeschrieben wird, als nicht mehr erhöht werden darf. ...“

⇒ Zum Wertermittlungstichtag wird die Wohnung im Erdgeschoss nicht mehr von der Berechtigten genutzt. Es wird daher für die weitere Wertermittlung angenommen, dass die oben genannte Eintragung zum Stichtag keine wertmindernde Belastung mehr darstellt. Es wird angeraten, diesbezüglich qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Bewertung des Wohnungsrechtes erforderlich und führen zu Änderungen des Verkehrswertes.

3. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 28 / 24).
Eingetragen am 20.06.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen
- Lage im Ort: Ortsteil Hillerheide
- zur Stadt: Die Stadt Recklinghausen liegt im Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen. Recklinghausen liegt im Regierungsbezirk Münster und ist größte Stadt und Sitz des Kreises.
- Einwohnerzahl: ca. 120.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an einer Privatstraße gelegen, der Zugang ist über Baulasten gesichert
- Verkehrslage: gut
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums.
Neben Fernverbindungen verkehren:

Der „Rhein-Haard-Express“ (RE 2) von Düsseldorf über Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Gelsenkirchen nach Münster (Westfalen).
Die „Haard-Bahn“ (RB 42) von Essen über Gelsenkirchen nach Münster.

Die S 2 von Recklinghausen über Herne und Castrop-Rauxel nach Dortmund.

Der Südbahnhof liegt im Südwesten der Stadt an der Grenze der Stadtteile Hochlarmark und Recklinghausen-Süd.

Als Güterzugstrecke durchquert die Hamm-Osterfelder Bahn das Stadtgebiet von West nach Ost. Im Straßenpersonennahverkehr verkehren Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH (Sitz in Herten).

Recklinghausen ist über die Bundesautobahnen A 2 Oberhausen – Berlin und A 43 Wuppertal – Münster, die sich im Stadtgebiet kreuzen, an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ferner beginnt die Bundesstraße B 225 im Stadtgebiet.

Im Süden der Stadt liegt der Stadthafen Recklinghausen am Rhein-Herne-Kanal.

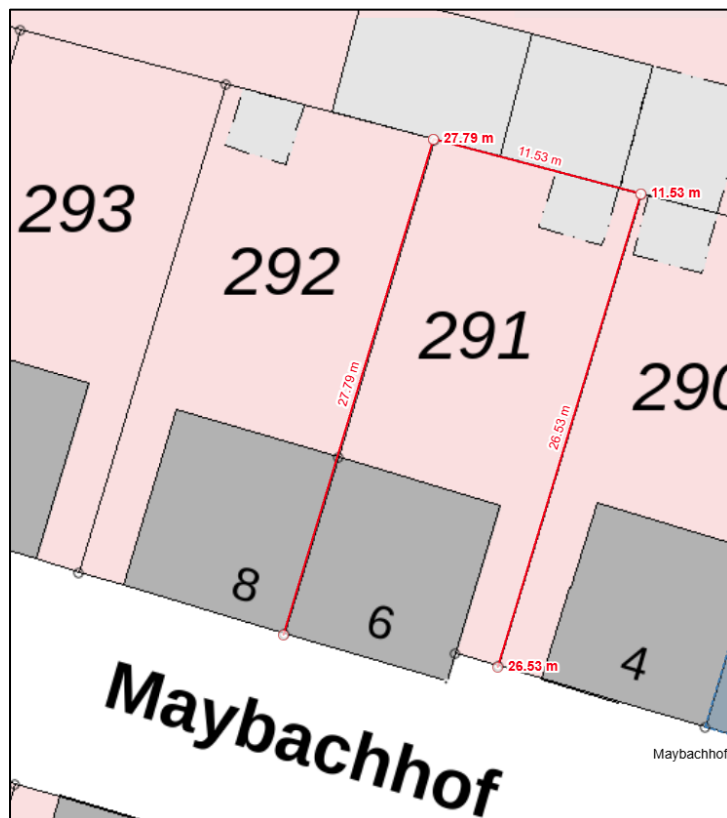
- Besonderheiten:
- Straßenlandabtretungen:

keine
Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit:
- Abmessungen:

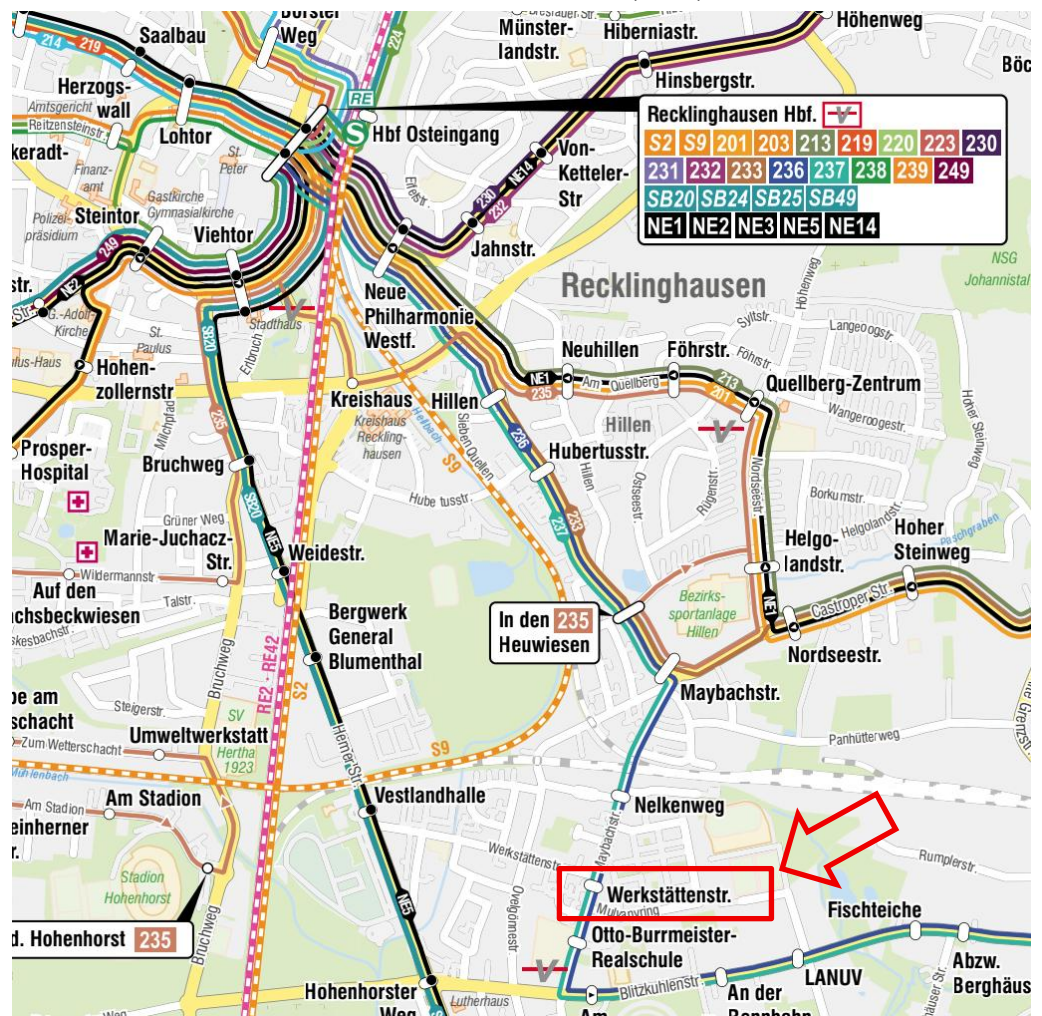
eben
rechteckiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 27,5 m, Breite des Grundstücks ca. 11,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 59 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 38 km Entfernung
 - Autobahn: A 43 Wuppertal – Münster, Anschlussstelle Recklinghausen / Herten in ca. 3,5 km Entfernung
A 2 Hannover – Oberhausen Anschlussstelle Recklinghausen-Süd in ca. 2 km Entfernung
 - Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 2,8 km Entfernung
 - Bus: in ca. 150 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Werkstättenstraße“ mit Anschluss an die Linie 236, 237, 236 E und 237 E



Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Gutachten-Nr.: W 3934-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte,
Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen

- nächste Stadt: z. B. Herne in ca. 8 km und Herten in ca. 7 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 2,6 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 2,6 km Entfernung sowie im Bereich Blitzkuhlenstraße / Herener Straße in ca. 900 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 24 km und zur Universität Duisburg - Essen ca. 31 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum Naherholungsgebiet „Schimmelheider Park“ ca. 4 km und zum „Südpark“ ca. 3,3 km

Erschließung

- Straße: Die Straße Maybachhof stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, teilweise auf Parkstreifen, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt sind.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

bergbauliche Einwirkungen

Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" liegt das in Rede stehende Flurstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „General Blumenthal“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergbauberechtigte zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergbauberechtigte gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Wildblumen-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich

befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

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

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

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

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 31.05.2025 sind folgende Baulasten **im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen eingetragen**.

1. belastetes Grundstück:
45659 Recklinghausen, Maybachhof 6

Recklinghausen	445	291
Gemarkung	Flur	Flurstück

- begünstigte Grundstücke:
45659 Recklinghausen, Maybachhof 8, 45659 Recklinghausen
Maybachhof 4, 45659 Recklinghausen

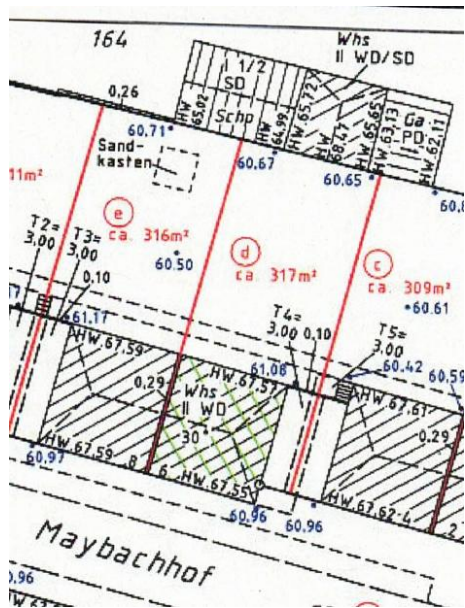
Recklinghausen	445	292
Recklinghausen	445	290
Gemarkung	Flur	Flurstück

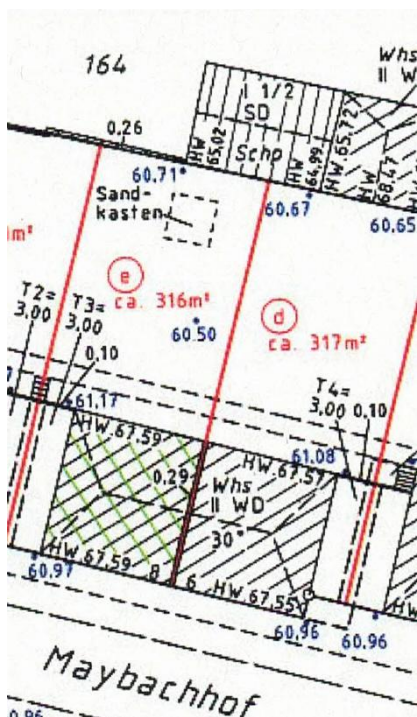
Baulastenblatt Nr. 3995, Seite 1:

- 1 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Abbruches seines Wohnhauses die gemeinsamen Bauteile zum Nachbarwohnhaus so lange bestehen zu lassen, wie das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück fortbesteht. Bei einem Eingriff in die tragenden oder aussteifenden Bauteile ist auch ein Standsicherheitsnachweis des Nachbarwohnhauses durch einen Sachkundigen (Statiker) zu führen.
Eingetragen am 28.02.2006

- 2 Zur Sicherung der erforderlichen Abstandsfläche von 3,00 m im Bereich der westlichen Außenwand des Wohnhauses Maybachhof 4 auf dem Flurstück c aus 56 verpflichten wir uns, die im Lageplan grün schraffierte Fläche auf dem Flurstück d aus 56 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen in einer Tiefe von 0,50 m freizuhalten und diese Fläche nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen anzurechnen.
Eingetragen am 28.02.2006

Bemerkungen:
c aus 56 = 290



**2. belastetes Grundstück:**

45659 Recklinghausen, Maybachhof 8

Recklinghausen	445	292
Gemarkung	Flur	Flurstück

begünstigtes Grundstück:

45659 Recklinghausen, Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen

Recklinghausen	445	291
Gemarkung	Flur	Flurstück

Baulastenblatt Nr. 3996, Seite 1:

- 1 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Abbruches seines Wohnhauses die gemeinsamen Bauteile zum Nachbarwohnhaus so lange bestehen zu lassen, wie das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück fortbesteht. Bei einem Eingriff in die tragenden oder aussteifenden Bauteile ist auch ein Standsicherheitsnachweis des Nachbarwohnhauses durch einen Sachkundigen (Statiker) zu führen.
Eingetragen am 28.02.2006

3. belastetes Grundstück:

45659 Recklinghausen, Maybachhof

Recklinghausen	445	287
Gemarkung	Flur	Flurstück

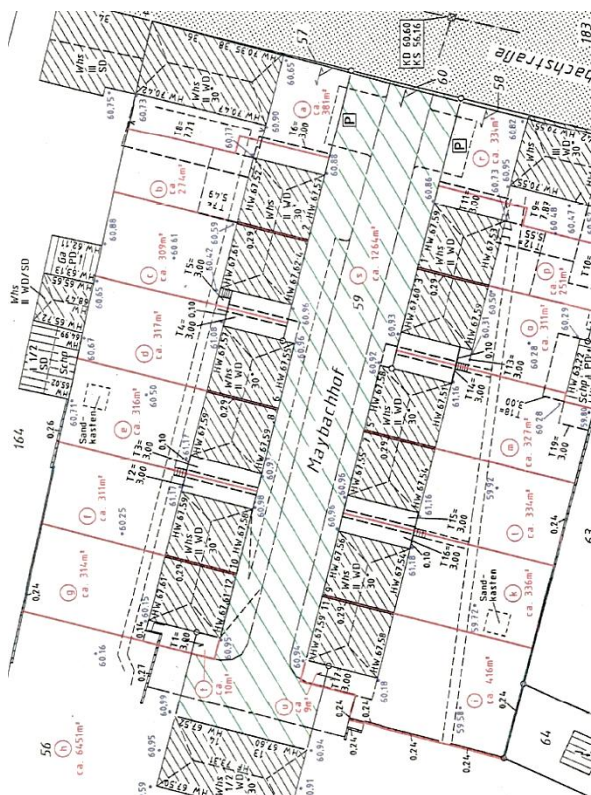
begünstigte Grundstücke:

45659 Recklinghausen, Maybachhof 1 - 14, 45659 Recklinghausen

Recklinghausen	445	288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302
Gemarkung	Flur	Flurstück

Baulastenblatt Nr. 3984, Seite 1:

- 1 Zur Sicherung des Zugangs (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu den Flurstücken (a, b, c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, o, p, r aus 56) sowie den Flurstücken (t, u aus 59) verpflichten wir uns, das Flurstück s aus 59 nach den Vorgaben der erteilten Genehmigung der Stadt Recklinghausen dauernd für diesen Zweck bereitzustellen sowie die Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung der Zufahrt sowie der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen so zu ermöglichen, dass eine dauernde Erreichbarkeit bzw. Entwässerung der Flurstücke gewährleistet ist.
Eingetragen am 28.02.2006



Bemerkungen zu den Flurstücken:

a = 288, b = 289, c = 290, d = 291, e = 292, f = 293,
g = 294, h = 295, i = 296, k = 297, l = 298, m = 299,
o = 300, p = 301, r = 302, s = 287
t = tlw. 294; u = tlw. 296

- ⇒ Bei den belastenden und begünstigenden Baulasten handelt es sich um gegenseitige Verpflichtungen, die die zum Stichtag gegebene Bebauung absichern und die Nutzung des Objektes über Geh- und Fahrrechte gewährleisten. Der sich daraus ergebende Wert bzw. die darin liegende wertmäßige Belastung ist über die für das Grundstück in der aktuellen Nutzung ermittelte Bewertung angemessen erfasst, eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung der Baulasten scheint nach diesseitiger sachverständiger Einschätzung nicht angemessen.

D e n k m a l s c h u t z

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

B a u r e c h t

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Recklinghausen vom 03.06.2025 ist das in Rede stehende Grundstück **im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche** dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

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

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

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

Ein Bebauungsplan oder ein Satzungsbeschluss sind nicht in Aufstellung.

Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen sind nicht vorhanden.

Eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

Weiter wurde mit Schreiben vom 22.05.2025 mitgeteilt, dass keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und keine Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen wurden.

baubehördliche Beschränkungen

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

Folgende weitere Angaben wurden zum zu bewertenden Objekt gemacht:

Errichtung von 9 Doppelhäusern sowie 3 Stallgebäude

Baugenehmigung 05.11.1919

Rohbauabnahme 01.04.1920

Schlussabnahme 30.10.1920

Errichtung einer Balkonanlage im Erd- und Obergeschoss

Baugenehmigung: 29.05.2007

Schlussabnahme: 25.09.2007

Weiter wurde mitgeteilt, dass diese Auskunft ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den hier vorliegenden Aktenunterlagen wiedergibt. Eine Überprüfung der baulichen Anlage/n und Nutzung/en vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes des /der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage sei nicht geprüft worden und würde nicht bestätigt.

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Wohnungsbindung

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 01.07.2025 wird bescheinigt, dass das in Rede stehende Objekt, Maybachhof 6 in 45659 Recklinghausen **nicht der Wohnungsbindung** unterliegt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 23.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet**.

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

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

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

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

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

abgabenrechtlicher Zustand

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, vom 26.05.2025 wird für das zu bewertende Grundstück bescheinigt, dass es gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt.

Für das Grundstück seien bisher keine Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Es handelt sich um eine private Straße. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

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

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

Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben. Des Weiteren sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung im vorgenannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert Maybachstraße / 01.01.2025:
240,-- EUR / m², Wohnbaufläche, II, 35 m Grd.-Tiefe

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01
Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.
Die gewählte Adresse ist: Maybachhof 6.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45659
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Hillerheide
Bodenrichtwertnummer	970
Bodenrichtwert	240 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

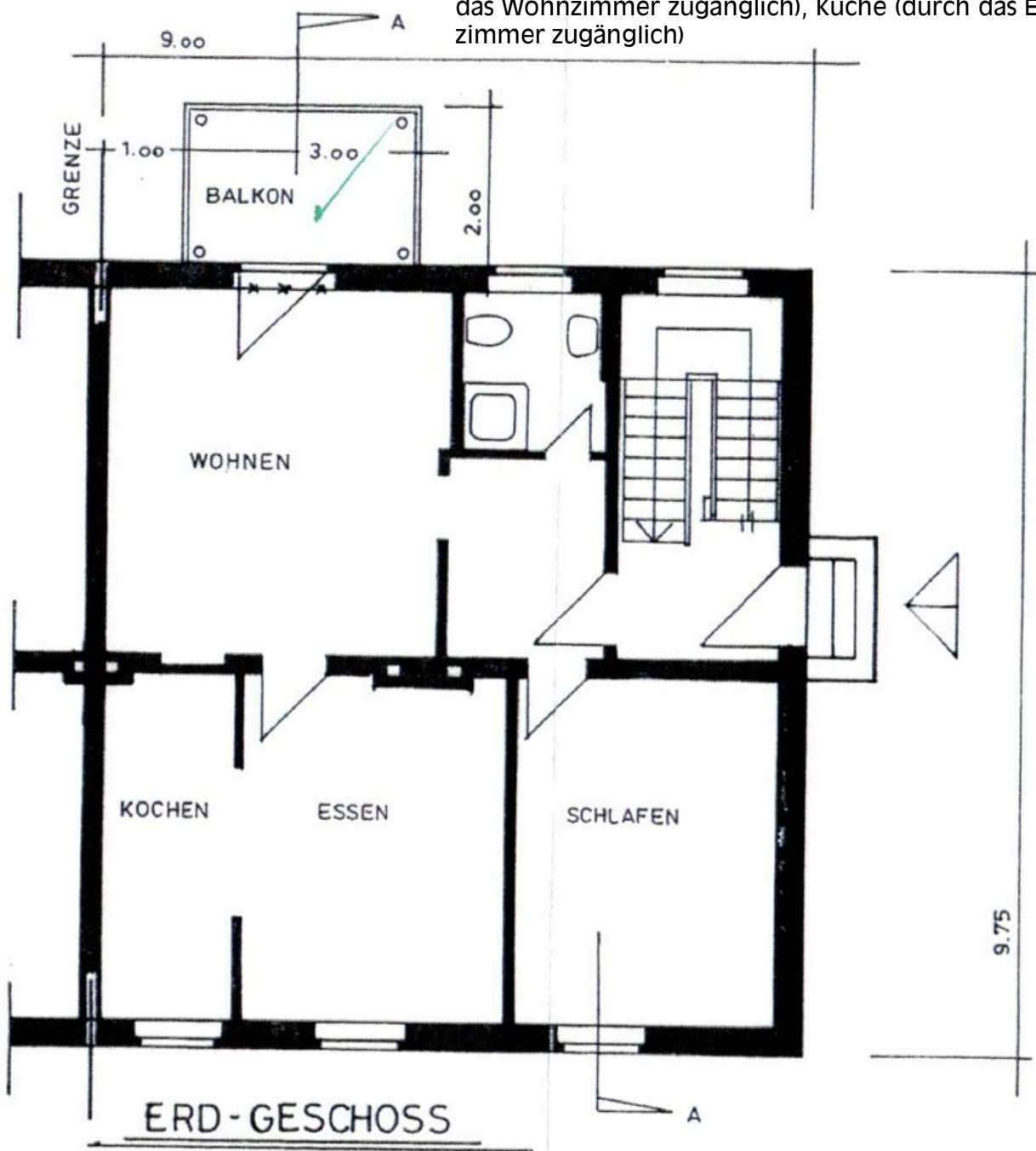
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nutzbar.

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

4. BEBAUUNG

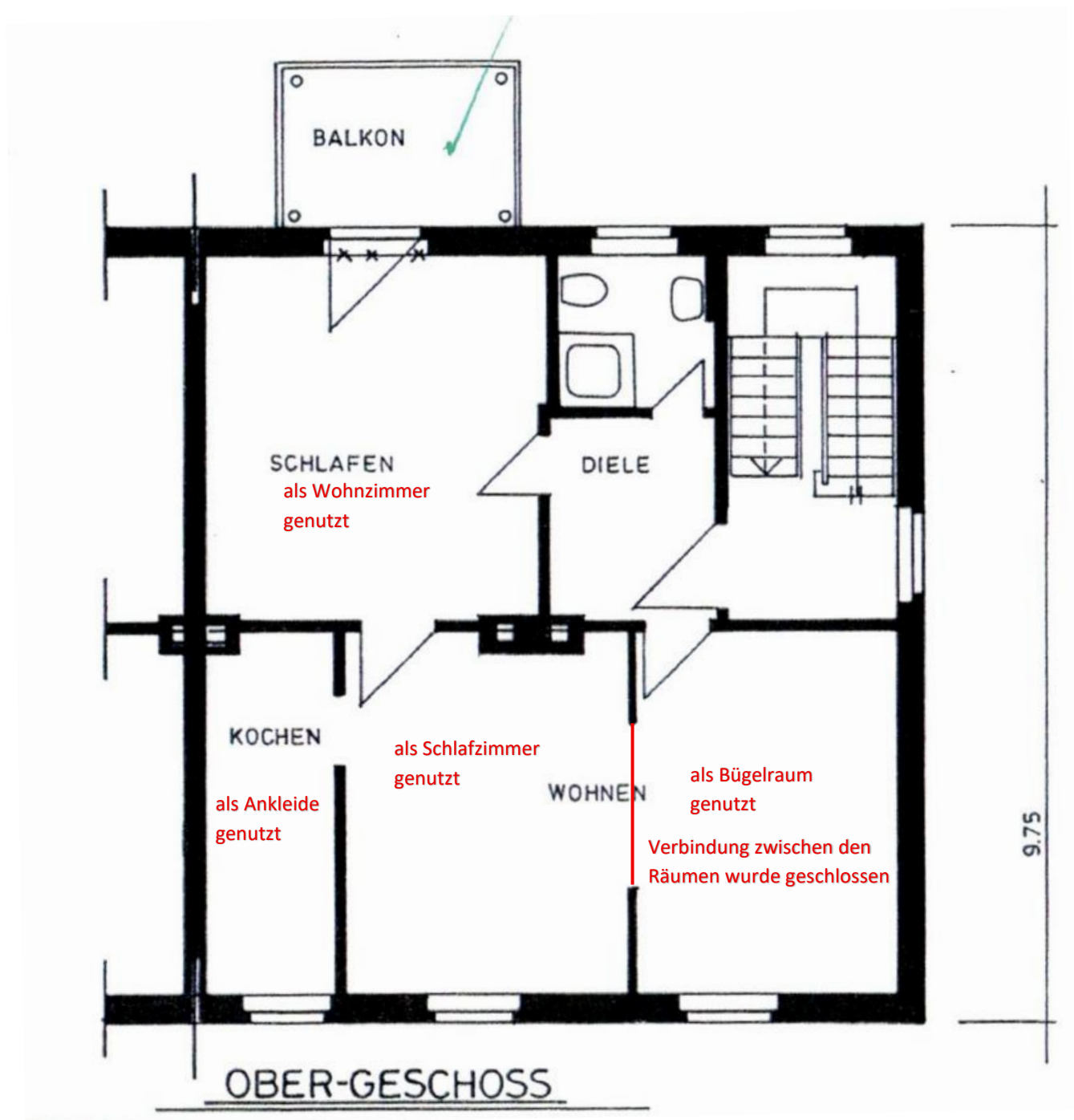
4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Zweifamiliendoppelhaushälfte
- Geschosse: zweigeschossige Bauweise, unterkellert, nicht ausgebaut Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: WE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Balkon mit Zugang zum Garten, Esszimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Küche (durch das Esszimmer zugänglich)

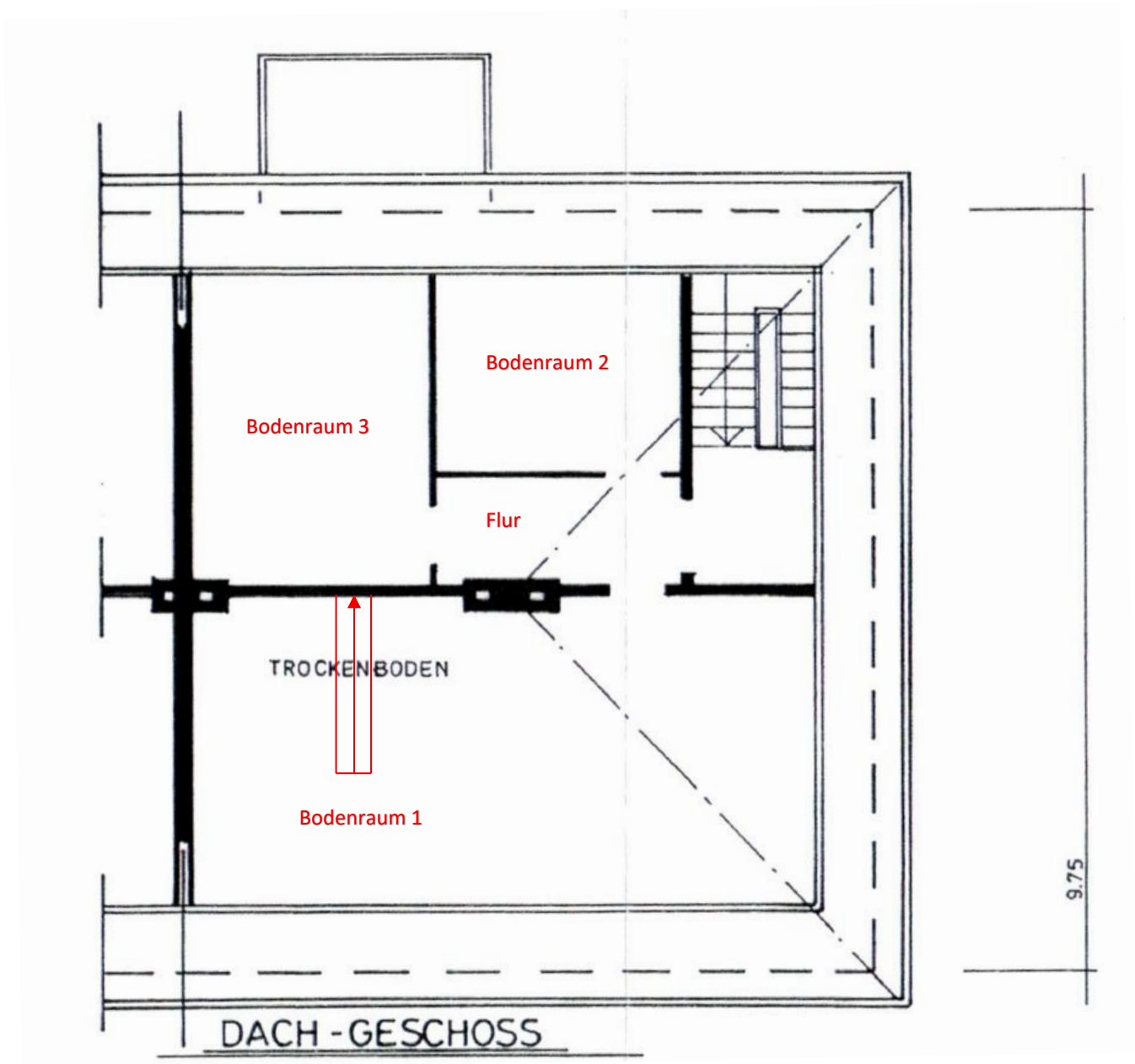


WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss:

Diele, Bügelraum, Badezimmer, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich), Küche, als Ankleide genutzt (durch das Schlafzimmer zugänglich)

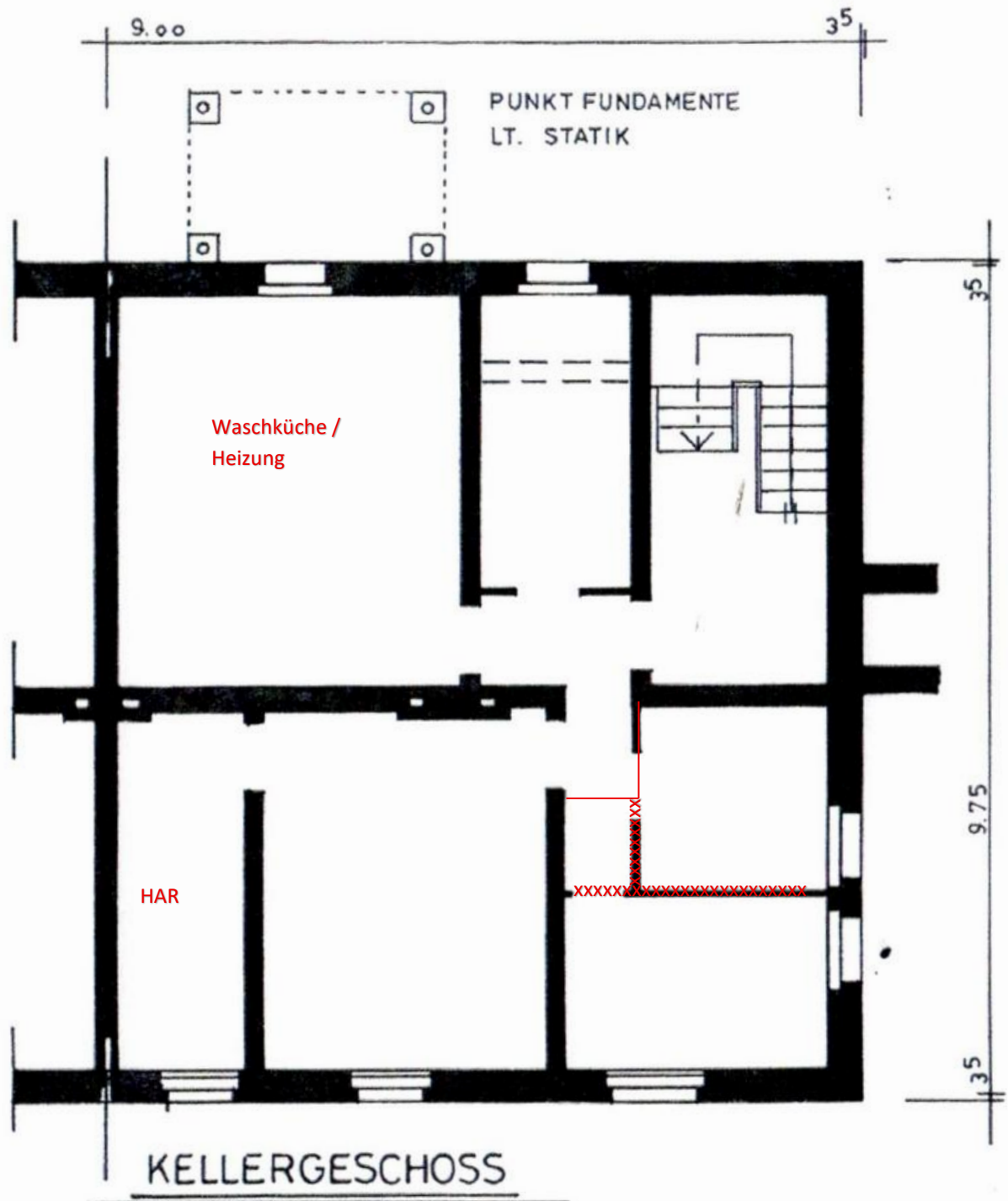


Dachgeschoss – nicht ausgebaut:
Bodenraum mit Leiter zum Spitzboden, Flur, 2 weitere Bodenräume



Kellergeschoss:

Flur, 3 Kellerräume, Hausanschlussraum, (Hausanschlussraum durch vorgelagerten Kellerraum zugänglich), Waschküche / Heizungsraum



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr								
	Wohnhaus			Baugenehmigung	05.11.1919				
				Rohbauabnahme	01.04.1920				
				Schlussabnahme	30.10.1920				
	Errichtung einer Balkon- anlage EG / OG			Baugenehmigung	29.05.2007				
				Schlussabnahme	25.09.2007				
-	mittleres Baujahr (fiktiv)		1970						
-	mittleres Alter		55 Jahre						
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre						
-	Restnutzungsdauer		25 Jahre						
-	Grundstücksfläche	316	m ²	Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstück 291					
-	bebaute Fläche	rd. 88	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,28			
-	Geschossfläche <i>ohne DG</i>	rd. 176	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,56			
-	Brutto - Grundfläche	rd. 351	m ²	Wohnhaus					
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 64	m ²	Erdgeschoss					
		rd. 64	m ²	Obergeschoss					
		rd. 128	m ²	Gesamtwohnfläche					

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

- | | | |
|---|------------------|---------------------------------------|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlträgerdecke / Holzbalkendecke |
| - | Dachkonstruktion | Walmdach mit Betondachsteineindeckung |

seitlich befindet sich der Eingangsbereich mit Überdachung als Segmentbogenelement in Aluminium mit Plexiglasfüllung

- | | | |
|---|-------------------|-------------------------------|
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, Sockelbereich mit Strukturputz und Anstrich

Wärmedämmverbundsystem laut Angabe aus 2006, teilweise leichte Abplatzungen im Putzbereich

Außenfensterbänke in Granit

Haustechnik

- | | | | |
|---|----------------------|---------|---|
| - | Heizung | Anlage | Vaillant-Gaszentralheizungsanlage
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| | | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | | über Elektrodurchlauferhitzer |
| - | Elektroanlage | | durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Elektroinstallation in den Wohneinheiten mit FI-Schaltern |

M o d e r n i s i e r u n g e n	Laut Angabe wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:
	Wärmedämmverbundsystem 2006
	Haustür 2008 / 2009
	Balkonanlage / Fenstertür 2007
	Elektroinstallation WE 2008 / 2009
	Sanierung der Bäder 1990-er Jahre

A u s b a u Qualität: Standard

Erdgeschoss

Gemeinschafts-treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Edelstahlgriff, laut Angabe von 2008 / 2009, PVC-Fußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Decke und Schräge unter der Treppenanlage mit Raufaser und Anstrich

Holzwangentreppe zum 1. Obergeschoss mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Treppenstufen mit Teppichfußbodenfliesen

WE Nr. 1 im EG

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche hell Dekor

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt mit Kunststoffbeschichtung in Eiche hell, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Elektrosicherungskasten

Schlafzimmer

Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper

Badezimmer

Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch mit Bordüre, Decke mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Duschverkleidung, Thermostatbatterie, Unicar-Garnitur, weiße Sanitärobjekte

Wohnzimmer

Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Laminatfußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, doppelflügelige Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung und Rolllade, die Fenstertür vom 17.07.2007, Ausgang auf den Balkon, Plattenheizkörper

Balkon	vorgesetzte, verzinkte Stahltragkonstruktion, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Glasfüllung, Ornamentverglasung, Fußboden mit Beschichtung
Esszimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Türöffnung mit Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, teilweise mit Beschichtung in Eiche hell Dekor, Rundbogendurchgang zur Küche mit Riemchenverkleidung, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
Küche	durch das Esszimmer zugänglich Laminatfußboden, der Laminatfußboden ist uneben, in Teilbereichen Fliesenspiegel, teilweise einfacher Putz, dieser ist zu überarbeiten, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Deckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät Die Fliesen sind unfachmännisch angebracht. Es fehlen in Teilen die Fußbodenleisten. Der Wandbelag ist mit Ausnahme des Fliesenspiegels instand zu setzen.

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe	Treppe wie vor, auf dem Treppenpodest Linoleumfußboden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, Wand und Decke Raufaser gestrichen
<u>WE Nr. 2 im 1. OG</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich und verkleidetem Lichtausschnitt, Oberlicht mit Einfachverglasung
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Elektrosicherungskasten
Bügelraum	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, doppelflügelige Tür zum Nachbarraum, diese wurde provisorisch verkleidet
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch mit Bordüre, Decke Raufaser, gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Elektrodurchlauferhitzer, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Duschasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, Duschverkleidung, weiße Sanitärobjekte

Wohnzimmer	Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, doppelflügelige Kunststofffenstertür zum Balkon mit Isolierverglasung aus 2007, Plattenheizkörper
Balkon	verzinkte Stahltragkonstruktion mit verzinktem Stahlgeländer und Glasfüllungen, Balkon in der Ausstattung wie vor, Fußboden mit Beschichtung, Markise
Schlafzimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich Innentür wie vor, Türöffnung mit Umfassungszarge zur Ankleide, Laminatfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Ankleide	diese wurde ehemals als Küche genutzt Laminatfußboden, Fliesenspiegel, Wand und Decke im Übrigen Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, kein Heizkörper

Dachgeschoss

Gemeinschaftstreppe

Eingangstür im Dachgeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Umfassungszarge in Buche Dekor, Türblatt in weiß

Holzdielenfußboden, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Raufaser gestrichen, Dachschräge mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich

Holzdielenbelag auf dem Treppenpodest, Treppe wie vor ohne Teppichfußbodenfliesen

Dachboden	Holzdielenfußboden, Wandflächen mit Putz und Anstrich, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Unterspannbahn und Dämmung, 2 Zinkdachausstiegsfenster, Leiter zum Spitzboden
-----------	---

Bodenraum 1	Innentür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, die Türzarge ist teilweise defekt, Teppichfußboden, Wand mit Verkleidung, Decke und Dachschräge mit Verkleidung, Decke mit Raufaser und Anstrich, im Übrigen Verkleidung mit Anstrich, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
-------------	---

Bodenraum 2	Holzdielenfußboden, Wandverkleidung mit Tapete, diese löst sich teilweise vom Untergrund, Dachschräge mit Verkleidung und Tapete, teilweise ist die Tapete abgelöst, Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung
-------------	---

Kellergeschoss

Gemeinschafts- treppenhaus	Holzfüllungstür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung zum Kellerabgang drei Stufen im Gemeinschaftstreppenhaus zum Kellerabgang als massive Stufen, Linoleumbelag auf dem Treppenpodest, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wand Ölputz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Wand und Decke Raufaser gestrichen Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe mit Holzhandlauf, Wandflächen Putz
Flur	Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich, Stahlträgerdecke, Elektro Sicherungskasten, Strom- und Telefonhausanschluss
Abstellraum 1	Betonfußboden, Holzlattenürabtrennung, Wand Mauerwerk, Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern
Abstellraum 2	Betonfußboden mit Revisionsschacht, Wand Putz, Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern, Feuchteschäden im Fußbodenbereich
Hausanschluss- raum	Holztür, eine Steigung erhöht, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke wie vor, Stahlfenster, Gas- und Wasserhausanschluss
Waschküche / Heizungsraum	Betonfußboden, Betonsockel für die Waschmaschine und die Heizungsanlage, Bodeneinlauf, Wand Putz, teilweise Mauerwerk, Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern, Vaillant-Gaszentralheizungsanlage, Gaszähler, Abgussbecken mit Kaltwasseranschluss
Abstellraum 4	Holzlattenür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke wie vor, Stahlfenster mit Mäusegittern

4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

WE Nr. 1 im EG:

Küche:

Der Laminatfußboden ist uneben und instand zu setzen.

Im Wandbereich teilweise einfacher Putz, dieser ist zu überarbeiten. Die Fliesen sind hier unfachmännisch angebracht. Der Wandbelag ist mit Ausnahme des Fliesenspiegels instand zu setzen.

Es fehlen in Teilbereichen die Fußbodenleisten.

Dachgeschoss:

Bodenraum 2:

Im Bereich der Wand- und Dachschrägenverkleidung löst sich die Tapete teilweise vom Untergrund.

Kellergeschoss:

Abstellraum 2:

Feuchteschäden im Fußbodenbereich.

teilweise Feuchteschäden im Außenwandbereich

Putzschäden im Bereich des Stromhausanschlusses

Außen:

Eingangsbereich:

Der Anstrich im Bereich der Stahlbetontreppe ist zu erneuern.

Im Bereich der Außenfassade teilweise leichte Abplatzungen im Putzbereich. Algenbildungen.

Schäden an der Fassade zum Garten, hier sind die Dübel des Wärmedämmverbundsystems im Fassadenbild sichtbar, die Fassade ist neu zu streichen.

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

im Übrigen normaler Erhaltungszustand

keine

Das Objekt ist zum Stichtag nutzbar.

werterhöhende Umstände:

keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt mit gefangenen Räumen
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Hierzu liegen keine Angaben vor
- Außenbauwerke
 - Drei Steigungen zum Eingangsbereich als Stahlbetontreppe ohne Belag mit Anstrich, dieser ist zu erneuern, Stahlhandläufe
 - WE Nr. 1:
Treppe vom Balkon zum Gartenbereich als verzinkte Stahlwangentreppe mit Gitterroststufen und verzinktem Stahlgeländer
 - Holzgartenhaus
 - Stahlgittertor zum Gartenbereich
- Einfriedung Einfriedung seitlich mit Heckenanlage
- befestigte Flächen Zufahrt mit Betonsteinplatten
- Grünanlagen Gartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.

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

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

W E R T E R M I T T L U N G

7. S A C H W E R T

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

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

zonaler Richtwert / Maybachstraße: 240,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45659
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Hillerheide
Bodenrichtwertnummer	970
Bodenrichtwert	240,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Grundstückstiefe	35
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	230,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Das hier zu bewertende Grundstücke weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Der Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen. Der Umrechnungsfaktor bei einer Grundstückstiefe von rd. 27,5 m beträgt rd. 1,03.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$240,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,03 = 247,20 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 250,-- \text{ EUR / m}^2$$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 250,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 26.05.2025 werden für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

250,-- EUR/m²

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

Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstück 291	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	316	x	250,00	=	79.000,-- EUR
Bodenwert				=	79.000,-- EUR

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Zweifamiliendoppelhaushälfte

in Anlehnung an Typ 2.12 SW-RL

Typ 2.12 SWRL: Zweifamiliendoppelhaushälfte, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

fiktives Baujahr 1970

Normalherstellungskosten NHK 2010:

685,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	01.07.2025	187,20

Herstellungskosten zum Stichtag,				
den 01.07.2025	685,- EUR x	187,20%	=	1.282,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,			
zum Stichtag, den 01.07.2025		=	1.282,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

BalkonBalkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag)

	1.000,00 EUR	Grundbetrag
zzgl.	750,00 EUR / qm	

hier:

3,00 m x	2,00 m =	6,00 qm EG
3,00 m x	2,00 m =	<u>6,00 qm OG</u>
		12,00 qm

Grundbetrag	2 Stck. x	1.000,00 EUR	2.000,00 EUR
	12,00 m x	750,00 EUR / qm	<u>9.000,00 EUR</u>
			11.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	01.07.2025	187,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

01.07.2025	11.000,- EUR	x	187,20%	=	20.592,00 EUR
-------------------	--------------	---	---------	---	----------------------

7.2.2

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

SACHWERTERMITTLUNG

Zweifamiliendoppelhaushälfte

Stichtag:

01.07.2025

BGF: 351 qm Zweifamiliendoppelhaushälfte
Maybachhof 6
45659 Recklinghausen

351	qm BGF	x	1.282,- EUR	=	449.982,- EUR
-----	--------	---	-------------	---	---------------

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Balkone	=	20.592,- EUR
---------	---	--------------

Herstellungskosten gesamt

470.574,- EUR

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

25	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
69	%	von	470.574,- EUR
			= -324.696,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

145.878,- EUR

Hausanschlüsse:

= 8.500,- EUR

Außenanlagen

pauschal	3%	von	145.878,- EUR	=	4.376,- EUR
----------	----	-----	---------------	---	-------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 158.754,- EUR

Gebäudesachwert**Zweifamiliendoppelhaushälfte****= 158.754,- EUR**

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Zweifamilienwohnhaus	=	158.754,- EUR
Bodenwert - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens		=	79.000,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	237.754,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind gegebenenfalls noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021.

Die wesentlichen Modellparameter der Handlungsempfehlungen sind nachfolgend zusammengestellt:

Kaufpreis

bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis

Der bereinigte Kaufpreis enthält auch Garagen, weitere Nebengebäude sind in der Regel nicht enthalten.

Herstellungskosten

NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)

Regionalfaktor

1,00

Korrekturfaktor

1,05 für Zweifamilienhäuser

Gebäudestandard

nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 ImmoWertV

Baunebenkosten

in den NHK 2010 enthalten

Bezugsmaßstab

Bruttogrundfläche (BGF)

Drempe!, Spitzboden

Berücksichtigung entsprechend den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW

Besonders zu erfassende Bauteile

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.

Baupreisindex

Preisindex des Statistischen Bundesamtes

Baujahr

ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer

Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter,
bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend Anlage 2 ImmoWertV,
>= 20 Jahre, keine Neubauten

Alterswertminderung

linear

Außenanlagen

Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse) erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.

Bodenwert

Berechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 35.000 EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 93 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2023 und 2024 zur Verfügung.

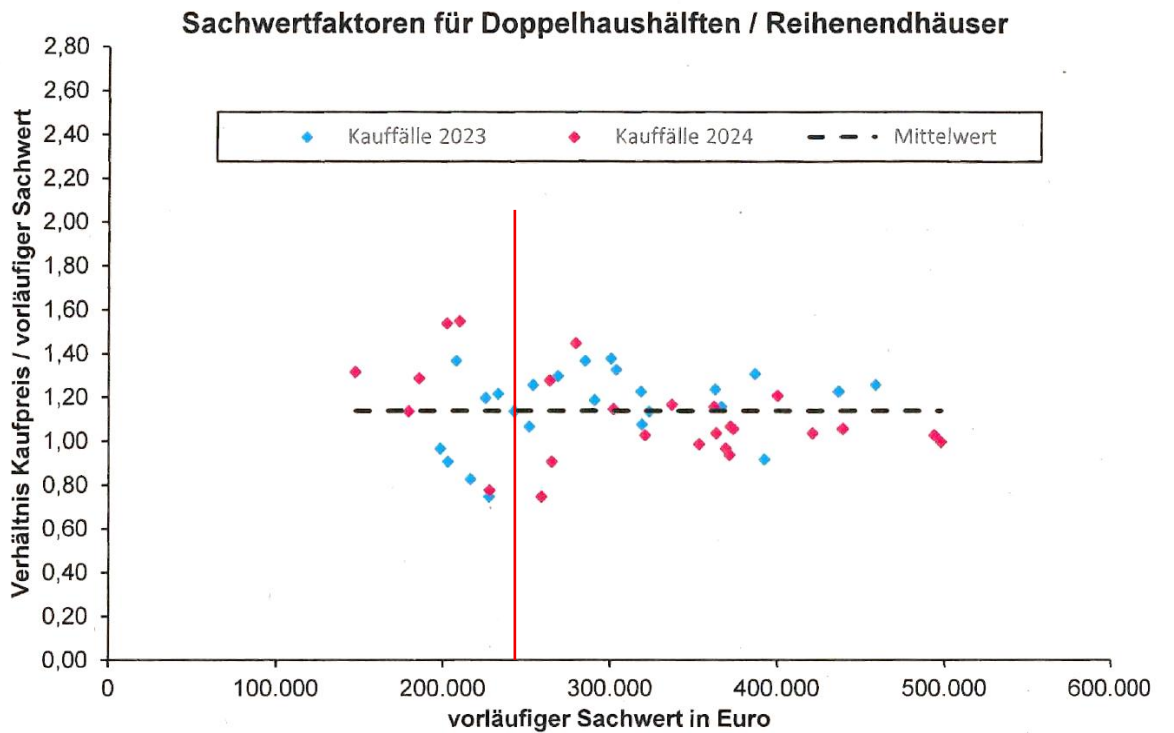
Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gebäudeart	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes							
	Sachwertfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert ^{*)}	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer ^{*)}	Ø Bodenrichtwert ^{*)}	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m²	Jahre	EUR / m²	m²
freistehende Häuser	0,99	22	2	470.326	175	39	280	723
Standardabweichung	± 0,22			± 151.310	± 44	± 14	± 66	± 292
Minimum				164.789	94	21	150	201
Maximum				776.211	271	67	400	1.370
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	1,14	49	2 hier:	307.586	131	41	276	410
Standardabweichung	± 0,19			237.784	126	25	240	316
Minimum				± 86.445	± 37	± 14	± 54	± 140
Maximum				147.511	88	21	190	196
				497.945	301	70	400	736
Reihenmittelhäuser	1,30	22	2	230.420	114	35	288	269
Standardabweichung	± 0,19			± 81.582	± 32	± 10	± 73	± 77
Minimum				98.919	72	21	210	158
Maximum				435.015	210	58	500	422

*) zum Kaufzeitpunkt

Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Für eine Doppelhaushälfte in Recklinghausen wurde ein durchschnittlicher Sachwertfaktor in Höhe von 1,14 +/- 0,19 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, der geringeren Restnutzungsdauer im Verhältnis zu den Vergleichswerten, der Ausrichtung nach Norden, der Grundstücksgröße und der Lage des Objektes sowie in Hinblick auf die im Streudiagramm dargestellten Kauffälle aus 2024 wird in diesem Fall sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von nur 1,05 und damit ein Zuschlag von 5 % als angemessen erachtet.

vorläufiger Sachwert	=	237.754,- EUR
----------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: 5,0% von 237.754,- EUR = 11.888,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	249.642,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-8.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	

Sachwert = 241.142,- EUR

Sachwert	Zweifamiliendoppelhaushälfte, Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen	rd.	241.000,- EUR
-----------------	---	------------	----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Zweifamiliendoppelhaushälfte wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1970 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Zweifamilien-doppelhaushälfte 100,00 %	470.574,-- EUR	fiktiv 1970	55	80	25
	Herstell.-Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	470.574,-- EUR	1970	55	80	25

- mittleres Baujahr	(fiktiv)	:	1970
- mittleres Alter		:	55 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer		:	80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer		:	25 Jahre

8. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Wohnflächen:

Laut Mietspiegel der Stadt Recklinghausen für nicht preisgebundenen Wohnraum mit Stand 01.01.2024:

Mietwerttabelle (Stand: 01.01.2024)


Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m ²
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,75 - 5,25 <i>Mittelwert:</i> 5,00
II	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,55 - 6,15 <i>Mittelwert:</i> 5,85

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	64		keine Angaben	
WE Nr. 2	OG	Wohnen	64		keine Angaben	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie der Größe der Wohneinheiten wird von einer Basismiete im oberen Bereich des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,15 EUR/m² monatlich ausgegangen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Kellergeschoss- und Gartennutzung handelt, ist auf den oben genannten Wert ein Zuschlag in Ansatz zu bringen.

Infolge der Ausrichtung des Grundstücks nach Norden und der Beschaffenheit des Objektes wird es hier als angemessen erachtet, für die WE Nr. 1 mit direktem Zugang zum Garten und der Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 6,80 EUR / m² erhöht.

Abschließend wird es als angemessen erachtet, das Alter des Mietspiegels auf Grundlage des Verbraucherpreisindex Deutschland mit einem Zuschlag in Höhe von 3,5 % zu berücksichtigen, die Miete für die WE Nr. 1 erhöht sich danach auf rd. 7,-- EUR / m² und die Miete für die WE Nr. 2 auf rd. 6,40 EUR / m².

611xx-02: Preisindizes für die Lebenshaltung und Index der Einzelhandelspreise

Monat	Deutschland			
	Verbraucherpreisindex	Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen ¹		
			Alle privaten Haushalte	4-Personen-Haushalte
	2020 = 100			
Juli	117,1	119,8	-	
August	117,5	120,3	-	
September	117,8	120,9	-	
Oktober	117,8	121,2	-	
November	117,3	121,4	-	
Dezember	117,4	121,4	-	
2024 Januar	117,6	121,1	-	
Februar	118,1	121,6	-	
März	118,6	121,7	-	
April	119,2	121,8	-	
Mai	119,3	121,6	-	
Juni	119,4	121,5	-	
Juli	119,8	121,4	-	
August	119,7	121,3	-	
September	119,7	122,0	-	
Oktober	120,2	122,6	-	
November	119,9	123,0	-	
Dezember	120,5	123,3	-	
2025 Januar	120,3	122,8	-	
Februar	120,8	123,1	-	
März	121,2	123,7	-	
April	121,7	123,9	-	
Mai	121,8	124,0	-	
Juni	121,8	123,8	-	

¹ Frühere Bezeichnung: Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel, Tankstellen zusammen.

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die Zweifamiliendoppelhaushälfte unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 718,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Wohnhaus werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,-- EUR / m² jährlich.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden Zweifamiliendoppelhaushälfte wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen, sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ca. 1 % der Roherträge.

8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssatz 1,5 % - 3,0 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit der Zweifamiliendoppelhaushälfte sowie der bestehenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Maybachhof 6 45659 Recklinghausen	Wfl.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich	
WE Nr. 1	rd. 64 m²	x	7,00 EUR	x	12	=	5.376,-- EUR	
WE Nr. 2	rd. 64 m²	x	6,40 EUR	x	12	=	4.915,-- EUR	
Gesamtfläche		128,00 m²						
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	10.291,-- EUR	
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
27,39 %		Verwaltungskosten				pauschal	./.	718,-- EUR
		Mietausfallwagnis				2,0%	./.	206,-- EUR
		Instandhaltungskosten				14,00 € / m²	./.	1.792,-- EUR
		Betriebskosten / nicht umlagefähig				1,0%	./.	103,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	7.472,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	7.472,-- EUR
Verzinsung des Bodens	1,50 % von 79.000,-- EUR Vorderland	./.	1.185,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	6.287,-- EUR

Gebäudereinertrag : 6.287,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 25 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,50 % q = 1,015
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,72 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
6.287,-- EUR	x	20,72	=	130.267,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	130.267,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 130.267,-- EUR

Bodenwert 79.000,-- EUR

siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 209.267,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 209.267,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 209.267,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -8.500,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 200.767,-- EUR

E R T R A G S W E R T	Zweifamiliendoppelhaushälfte, Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen	rd.	201.000,-- EUR
------------------------------	---	------------	-----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

Es wird jedoch zur Stützung des ermittelten Wertes der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes und der folgenden Kriterien ermittelte Immobilienpreis betrachtet.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen



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

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2000 €/m²		
Gemeinde	Recklinghausen		
Immobilienrichtwertnummer	14		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1940	1919	-6.1 %
Wohnfläche	125 m²	128 m²	-0.6 %
Grundstücksgröße	300 m²	316 m²	0.2 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.870 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		240.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.870 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 240.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der so ermittelte Wert in Höhe von 240.000,-- EUR ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert, hier: 249.642,-- EUR, ohne Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Bauschäden / Baumängel) ins Verhältnis zu setzen.

Unter weiterer Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Errichtung von Balkonen für die beiden Wohneinheiten stützt der oben genannte Immobilienwert nach sachverständiger Einschätzung den hier ermittelten Sachwert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 128,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	617,-- EUR / m² 1.884,-- EUR / m² 1.568,-- EUR / m² EUR / m²
	Verkehrswert	1.883,-- EUR / m²
	Verkehrswert	241.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	23,42

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Zweifamiliendoppelhaushälfte,
Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT	79.000,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	158.754,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	237.754,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	11.888,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	249.642,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	SACHWERT	241.142,-- EUR
	rd.	241.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	79.000,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	130.267,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	200.767,-- EUR
	rd.	201.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte bebautes Grundstück. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 241.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 01.07.2025	rd.	<u>241.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

Waltrop, den 26.01.2026