

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 3959-10-2025

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 / 25	
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Doppelhaus und einer Garage Ehlingstraße 55 / 57 45665 Recklinghausen	
Grundbuch:	Amtsgericht Recklinghausen Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 35064 <u>Bestandsverzeichnis</u>	
	Gemarkung	Recklinghausen
	Flur 358	Flurstück 127
	Gebäude- und Freifläche	Ehlingstraße
	Grundstücksgröße	1.105 m ²

Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 127

Ermittelter Verkehrswert des
unbelasteten Grundstücks
zum Stichtag, den 11.12.2025:

628.000,- EUR

in Worten:

Sechshundertachtundzwanzigtausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes aufgrund der Aktenlage und der Erkenntnisse im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass das Objekt mit Doppelhaushälften ähnlichen Baujahrs vergleichbar ist und mit Ausnahme der von außen erkennbaren und aufgeführten, keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau bestehen.

Ferner wird angenommen, dass die Nutzfläche (Studio) im Dachgeschoss nicht ausgebaut ist und als Abstellfläche nutzbar ist.

Zudem wird unterstellt, dass das Objekt insgesamt uneingeschränkt nutzbar ist.

Abweichungen von diesen Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

11.12.2025

Waltrop, den 25.03.2026

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		10
3.4	Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		19
4.1	Allgemeines		19
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
4.3	Baubeschreibung		25
4.4	Zustand		26
4.5	Beurteilung		26
5.	AUSSENANLAGEN		27
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		29
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	30
7.1	Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	30
7.2	Wert der baulichen Anlagen		33
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	33
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	34
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV	41
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	43
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	43
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	43
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	46
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	48
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	51
9.1	Vergleichsverkaufspreise		51
9.2	Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag:	11.12.2025
Ortsbesichtigung	11.12.2025
Bewertungsobjekt	Doppelhaus nebst Garage Ehlingstraße 55 / 57, 45665 Recklinghausen
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 35064 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 127 Gebäude- und Freifläche, Ehlingstraße Grundstücksgröße 1.105 m² <u>Abt. II / Belastungen</u> keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs - 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 „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. 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	Das zu bewertende Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen weder durch Baulasten belastet noch begünstigt. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen Infolge der Nähe zum Baudenkmal mit der Listennummer D 2 (Denkmalbereich Suderwich) könnte der sogenannte Umgebungsschutz ausgelöst werden. - 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“ und nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“. Der Fluchtlinienplan FLP 514 ist zu beachten. Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen wurden nicht beschlossen. - 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 unterliegt das zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen liegen für das zu bewertende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vor. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß §133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Vor dem Jahr 1923 wurden Straßenbaubeiträge erhoben. Diese werden als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erweiterung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus mit 2 WE und einer Garage	2006
	mittleres Baujahr	2006
	mittleres Alter	19 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre
	mittlere wirtschaftl. Restnutzungsdauer	69 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	151 m² laut Bauantrag
	Bruttogrundfläche	452 m² Doppelhaus 18 m² Garage
	Wohnfläche	92 m² Ehlingstraße 55, EG / OG
	Nutzfläche	30 m² Ehlingstraße 55 / DG
	Wohnfläche	92 m² Ehlingstraße 57, EG / OG
	Nutzfläche	30 m² Ehlingstraße 57 / DG
Objektbeschreibung	Einfamilien Doppelhaus, teilweise unterkellert, zweigeschossig, Annahme: nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Weitere Angaben	Nach äußerer Inaugenscheinnahme wird kein Gewerbebetrieb geführt. Angaben zu Zubehör, etc. können infolge der nicht ermöglichten Besichtigung nicht gemacht werden. Grenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden. Es sei aber darauf hingewiesen, dass der rückwärtige Grundstücksbereich nicht In Augenschein genommen werden konnte.	
Besonderheiten	Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes aufgrund der Aktenlage und den Erkenntnissen der äußeren Inaugenscheinnahme. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass das Objekt mit Doppelhaushälften ähnlichen Baujahrs vergleichbar ist und mit Ausnahme der von außen erkennbaren und aufgeführten, keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau bestehen. Zudem wird unterstellt, dass das Objekt insgesamt uneingeschränkt nutzbar ist. Ferner wird angenommen, dass die Nutzfläche (Studio) im Dachgeschoss nicht ausgebaut ist und als Abstellfläche nutzbar ist. Es wird unterstellt, dass das Objekt insgesamt uneingeschränkt nutzbar ist. Abweichungen von diesen Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Doppelhaus nebst Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.	

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Doppelhaus mit Garage, Ehlingstraße 55 / 57,
45665 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT - Vorderland	230.300,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	515.728,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	746.028,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-37.301,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	708.727,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.500,-- EUR
	- Bodenland Gartenland	3.000,-- EUR
	SACHWERT	698.227,-- EUR
	rd.	698.000,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag infolge der nicht ermöglichten Besichtigung	-69.800,-- EUR
		628.200,-- EUR

**Verkehrswert des
unbelasteten Grundstück, zum
Wertermittlungstichtag, den 11.12.2025**

rd. 628.000,-- EUR

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

vom 20.09.2023

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 30.04.2025

Lageplan, M. 1 / 500

vom 03.11.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

11.12.2025

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

Eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sowie der Außenflächen des Gebäudes und eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

11.12.2025

U m f a n g
des Gutachtens

- 53 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 Ehlingstraße 55 / 57
45665 Recklinghausen
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einem Doppelhaus und einer Garage
Ehlingstraße 55 / 57
45665 Recklinghausen
- Nutzer Das in Rede stehende Objekt wird zum Wertermittlungstichtag in Teilen eigengenutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 35064

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 358	Flurstück 127
Gebäude- und Freifläche	Ehlingstraße
Grundstücksgröße	1.105 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 35064

Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

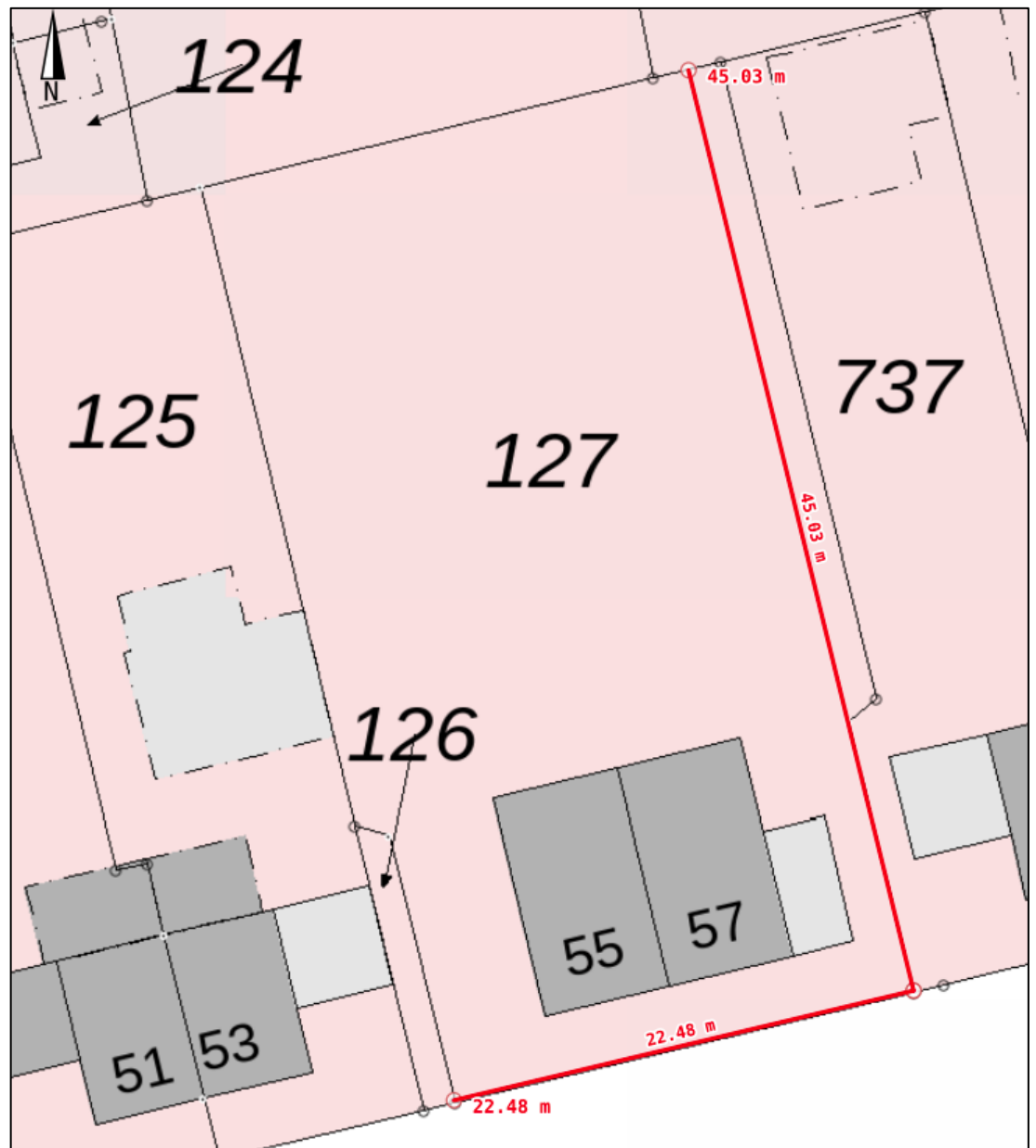
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen (Kreisstadt)
- Einwohnerzahl: knapp 120.000 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil Suderwich
- 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.
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums.
Neben Fernverbindungen verkehren:
Der „Rhein-Haard-Express“ (RE 2) von Düsseldorf über Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Gelsenkirchen nach Münster (Westfalen).
Die „Haard-Bahn“ (RB 42) von Essen über Gelsenkirchen nach Münster.
Die S 2 von Recklinghausen über Herne und Castrop-Rauxel nach Dortmund.
Der Südbahnhof liegt im Südwesten der Stadt an der Grenze der Stadtteile Hochlarmark und Recklinghausen-Süd.
Als Güterzugstrecke durchquert die Hamm-Osterfelder Bahn das Stadtgebiet von West nach Ost. Im Straßenpersonennahverkehr verkehren Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH (Sitz in Herten).
Recklinghausen ist über die Bundesautobahnen A 2 Oberhausen – Berlin und A 43 Wuppertal – Münster, die sich im Stadtgebiet kreuzen, an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ferner beginnt die Bundesstraße B 225 im Stadtgebiet.
Im Süden der Stadt liegt der Stadthafen Recklinghausen am Rhein-Herne-Kanal.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: rechteckiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks ca. 45 m, Breite des Grundstücks an der Straßengrenze ca. 22,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



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

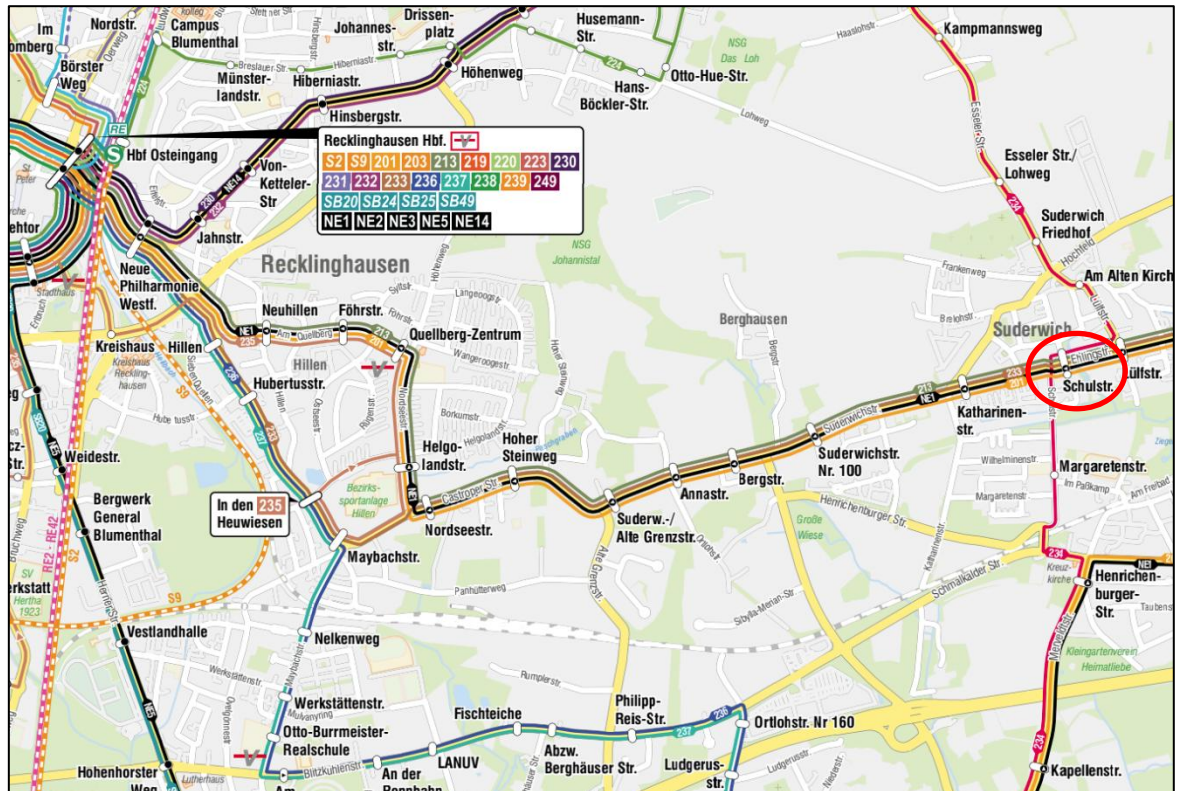
Entfernungen

- Entfernungen:

Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 67 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 38 km Entfernung
Autobahn:	A 2 Hannover – Oberhausen Anschlussstelle Recklinghausen-Ost in ca. 2,1 km

Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 5,2 km Entfernung

Bus: in ca. 200 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Schulstraße“ mit Anschluss an die Linien 201, 213, 213E, 233, 233E, 234, 234E und NE 1.



nächste Stadt:

z. B. Oer-Erkenschwick in ca. 4,9 und Datteln in ca. 8,5 km Entfernung

- Innenstadt:
- Läden für den täglichen Bedarf:

von Recklinghausen in ca. 5,1 km Entfernung

- Schulen:

in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 5,1 km Entfernung und in unmittelbarer Nähe an der Ehlingstraße

- Universitäten:

Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden

- Naherholungsgebiete:

Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 24,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 25,6 km und zur Universität Duisburg - Essen ca. 32,3 km
Entfernung zum Naherholungsgebiet „Becklemer Busch“ ca. 2,6 km und zum „Freibad Suderwich“ ca. 1,5 km

Erschließung

- Straße:

Die Ehlingstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Radwege. Parkmöglichkeiten befinden sich auf asphaltierten Flächen am Straßenrand.

- Versorgung:
- Entsorgung:

bergbauliche Einwirkungen

Der Straßenrandbereich ist begrünt. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung.

Wasser, Strom, Telefon
Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 21.11.2025 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover.

Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht

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.

Bergbehördliche Bewilligung

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 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.

Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung

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 Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme 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.

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 29.10.2025 ist das in Rede stehende Grundstück **weder durch Baulasten belastet noch begünstigt**.

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

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 30.10.2025 ist das in Rede stehende **Objekt kein Baudenkmal** gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW. Das oben genannte Objekt ist nicht Teil eines Denkmalbereiches gemäß § 2 (3) DschG NRW. Es ist nicht in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet. Eine Unterschutzstellung ist in naher Zukunft nicht angedacht. Ob der Umgebungsschutz gemäß § 9 (2) DschG NRW berührt wird, hängt von verschiedenen Faktoren wie Art und Umfang von geplanten Baumaßnahmen ab. Der Umgebungsschutz könnte aufgrund der Nähe zu einem Baudenkmal ausgelöst werden. Es handelt sich um das Baudenkmal mit der Listennummer D2 (Denkmalbereich Suderwich).

Es sind keine städtebaulichen Satzungen auf das Objekt anwendbar.

Im näheren Umfeld des oben genannten Objektes sind aktuell keine Bodendenkmäler gemäß § 2 (5) DschG NRW bekannt. Es wird auf die allgemeine Gültigkeit der §§ 16 und 17 DschG NRW verwiesen.

B a u r e c h t

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Recklinghausen vom 03.11.2025 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** „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und des § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“.

Der **Fluchtlinienplan FLP 514**, der seit dem 05.06.1909 rechtsverbindlich ist, ist zu beachten.

Es befindet sich kein Bebauungsplan in Aufstellung auch liegt kein Satzungsbeschluss vor.

Das Grundstück ist **nicht** im Geltungsbereich

- einer Werbesatzung
- einer Erhaltungssatzung
- einer Gestaltungssatzung
- einer Sondergebietssatzung
- einer Vorkaufsrechtssatzung
- einer Sondernutzungssatzung
- einer Veränderungssperre

gelegen.

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 30.10.2025 sind vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen nicht beschlossen worden.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 29.10.2025 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind**.

Folgende weitere Angaben wurden zum zu bewertenden Objekt gemacht:

Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei PKW-Garagen

Baugenehmigung	13.06.2006
Rohbauabnahme	09.11.2006
Schlussabnahme	31.03.2008

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass diese Auskunft ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wiedergibt. Eine Überprüfung der baulichen Anlage/n und Nutzung/en vor Ort habe nicht stattgefunden.

Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage wurde nicht geprüft und wird nicht bestätigt

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

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 20.11.2025 wird bescheinigt, dass das in Rede stehende Objekt Ehlingstraße 55, 57 in 45665 Recklinghausen **nicht der Wohnungsbindung unterliegt.**

A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 31.10.2025 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.

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

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

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

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

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 30.10.2025 unterliegt das zu bewertende Grundstück gemäß §133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht.

Für das Grundstück seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Vor dem Jahr 1923 wurden Straßenbaubeiträge erhoben. Diese werden als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt.

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

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

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

Bemerkungen:

Der Kanalanschlussbeitrag sei abgegolten.

Im oben genannten Bereich seien keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

3.4

Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert Ehlingstraße / 01.01.2025:

240,-- EUR / m², Wohnbaufläche, II - III, 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: Ehlingstraße 55, 57.

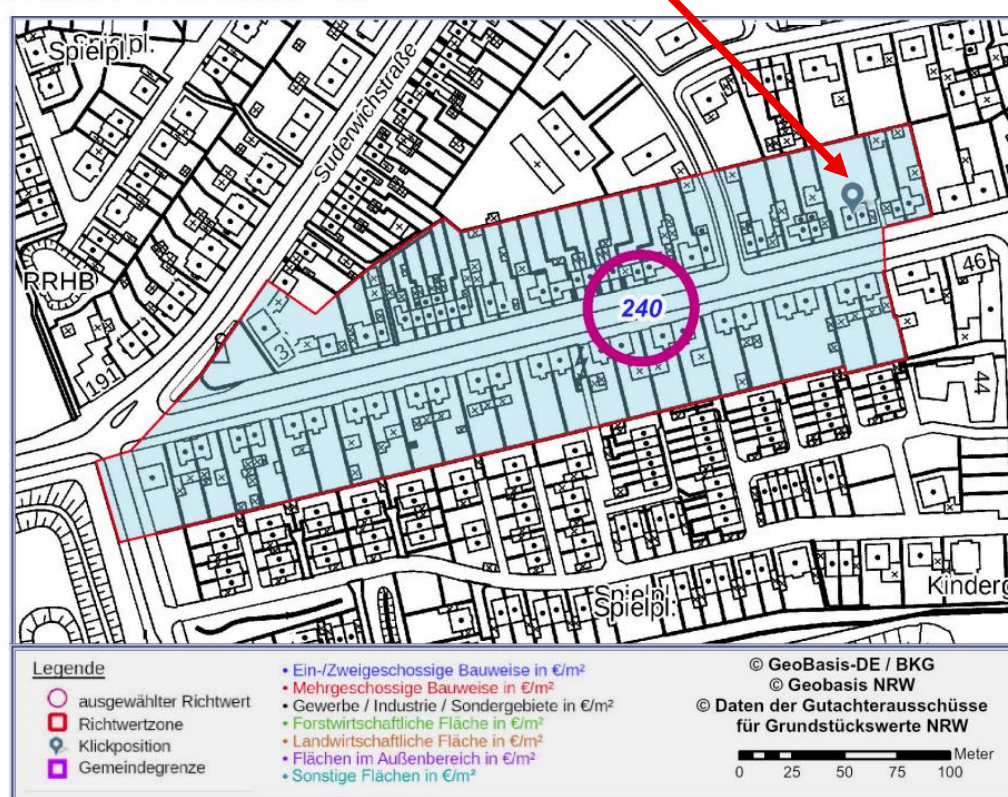


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

- Nutzbarkeit

Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Auf Grundlage des Bewertungsansatzes wird angenommen, dass das zu bewertende Objekt uneingeschränkt nutzbar ist und mit Ausnahme der von außen ersichtlichen keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

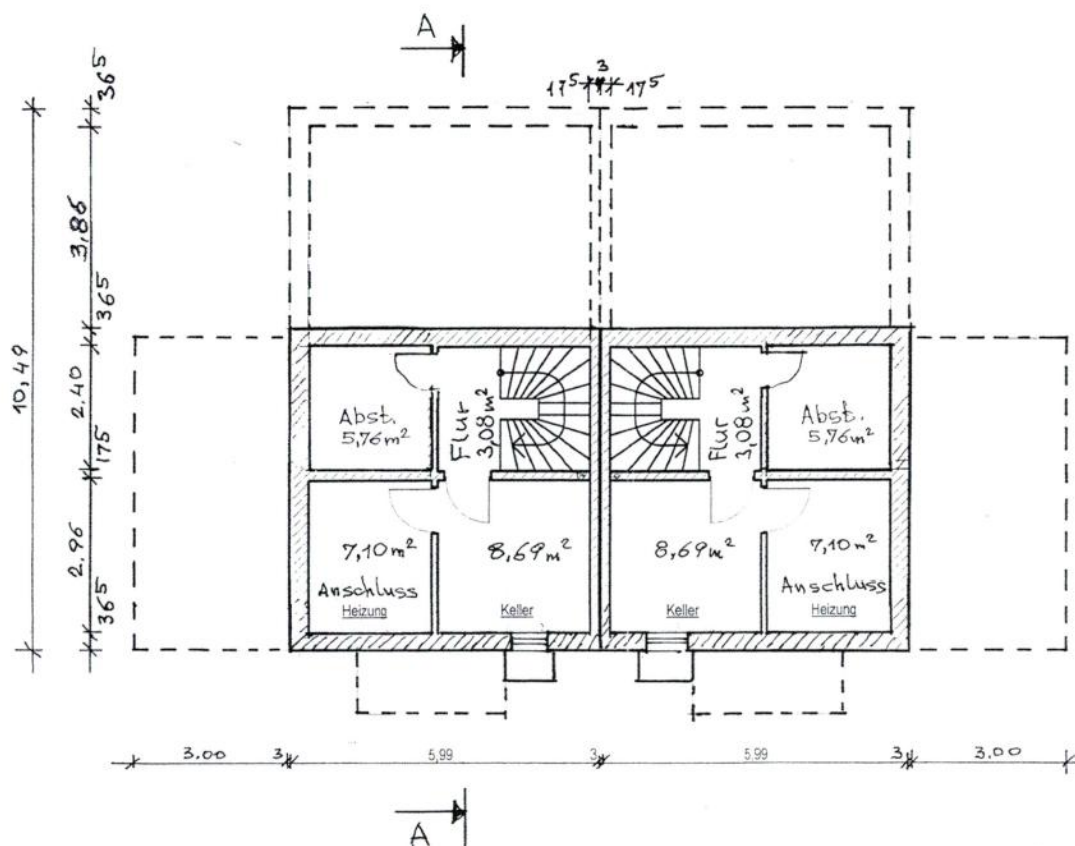
- Gebäudetyp: Doppelhaus nebst Garage
Ehlingstraße 55 / 57
45665 Recklinghausen
- Geschosse: **Wohnhaus:**
zweigeschossige Bauweise, teilweise unterkellert,
Satteldach, Annahme: nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Laut Darstellung in den Bauantragsunterlagen:

Kellergeschoss:

jeweils:

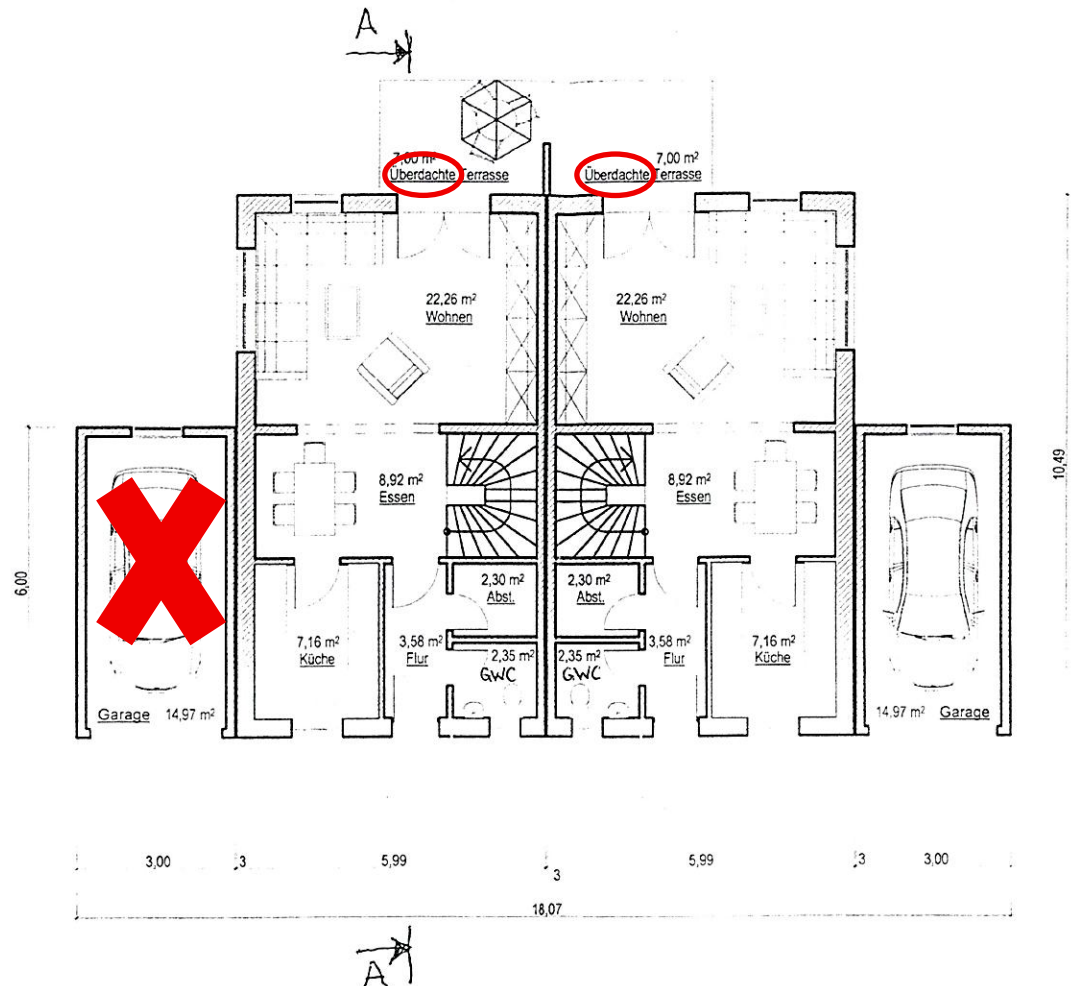
Flur, Heizungs- und Hausanschlussraum, Abstellraum, Kellerraum



Erdgeschoss:

jeweils:

Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse



Hinweis:

Die Garage links kam nach den Feststellungen beim Ortstermin nicht zur Ausführung.

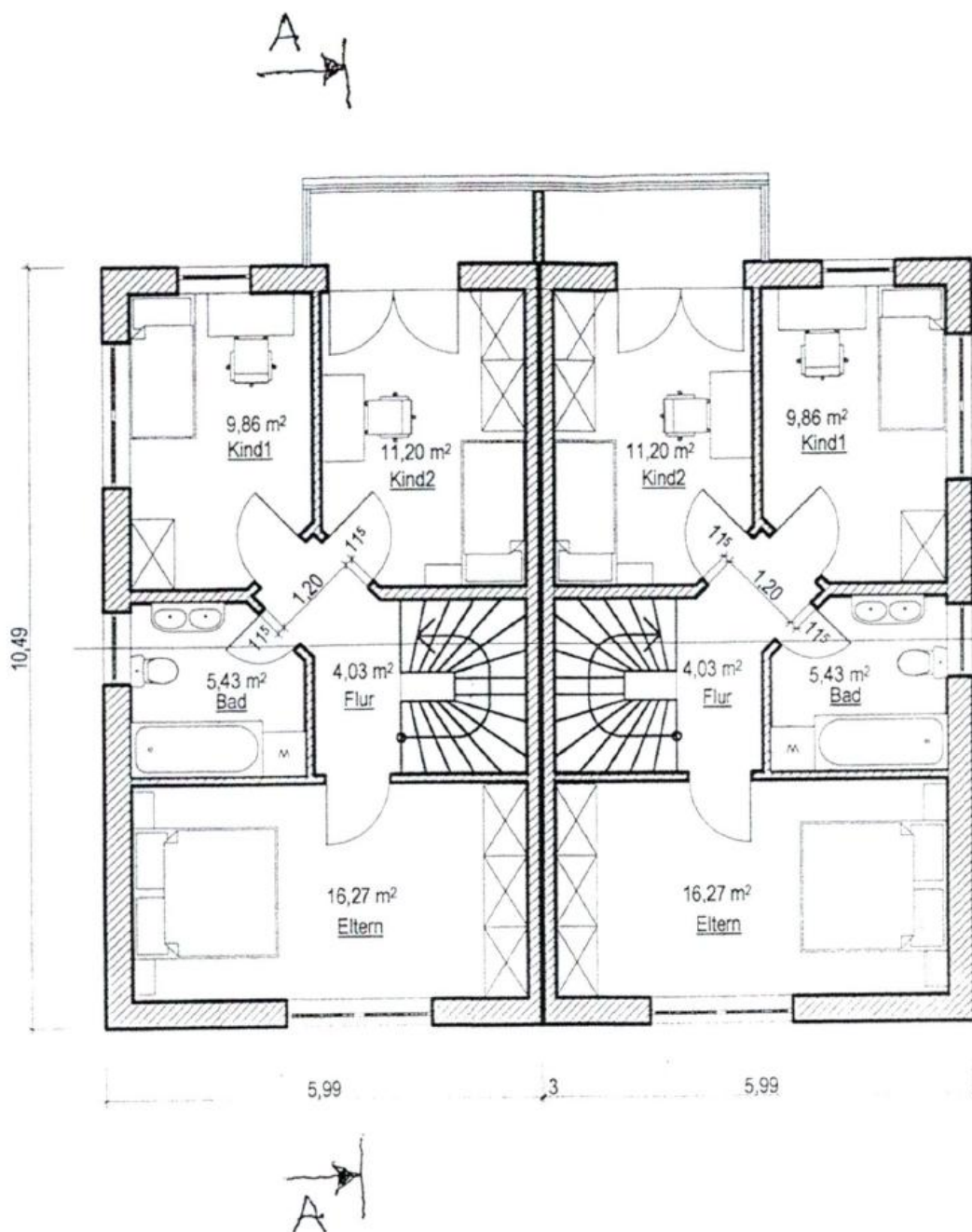
Gemäß Luftbildaufnahmen sind die Terrassen nicht überdacht und deutlich größer ausgeführt, als in den Bauzeichnungen dargestellt.

Quelle: Tim-online.NRW.de

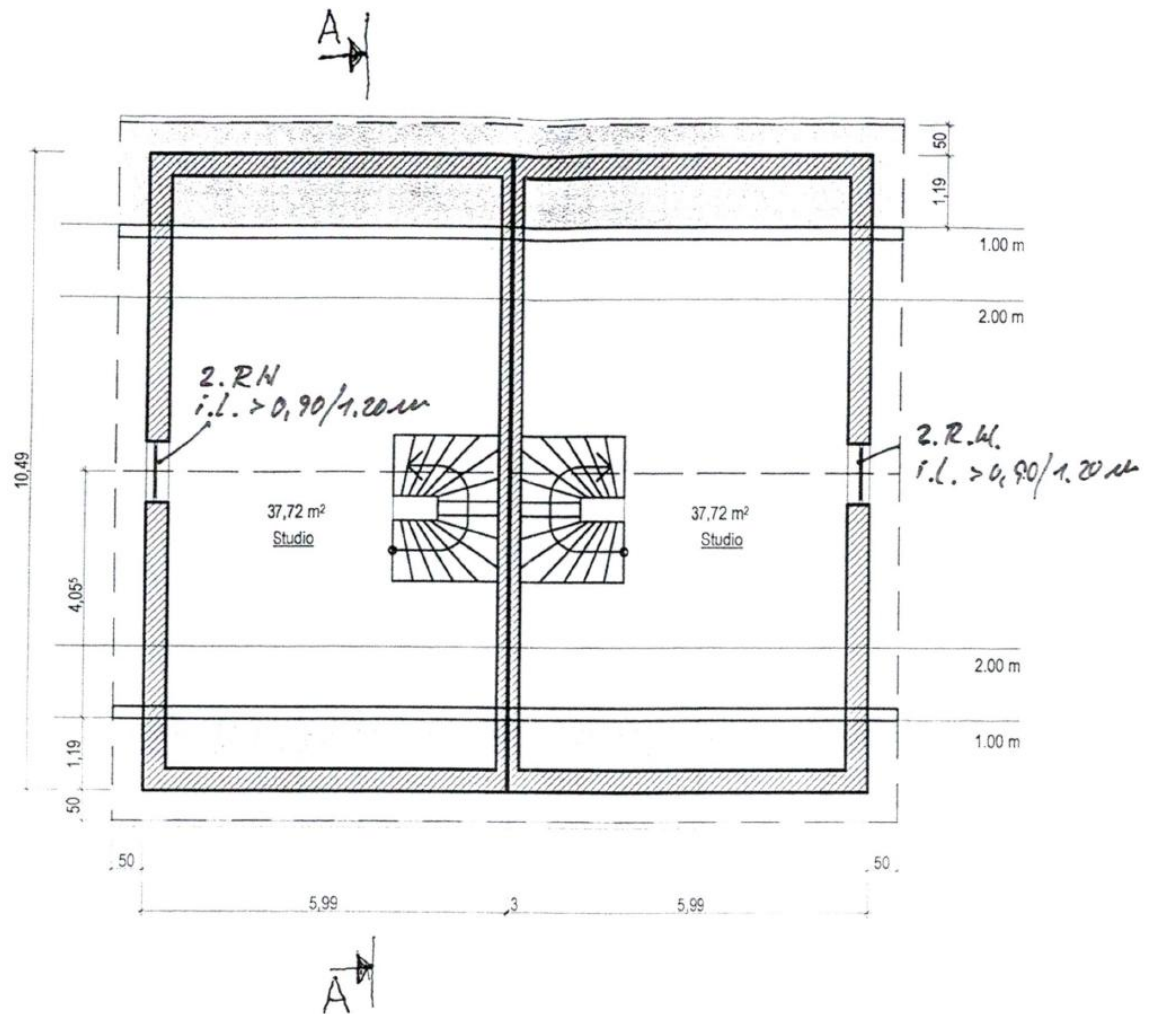


1. Obergeschoss:

jeweils:

Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, 2 Kinderzimmer,
Balkon

Dachgeschoss:
jeweils:
Studio



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 Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaupjahr			Wohnhaus / Garage					
				Baugenehmigung		13.06.2006			
				Rohbauabnahme		09.11.2006			
				Schlussabnahme		31.03.2008			
-	mittleres Baujahr					2006			
-	mittleres Alter					19 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer					79 Jahre			
-	Restnutzungsdauer					60 Jahre			
-	Grundstücksfläche		1.105	m ²			Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 127		
-	bebaute Fläche <i>lt. Bauantrag</i>	rd.	151	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,14		
-	Geschossfläche <i>lt. Bauantrag</i>	rd.	348	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,31		
-	Brutto - Grundfläche	rd.	226	m ²			Wohnhaus, Ehlingstraße 55		
		rd.	226	m ²			Wohnhaus, Ehlingstraße 57		
		rd.	452	m ²			gesamt		
		rd.	18	m ²			Garage		
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	92	m ²			Wohnfläche, EG / OG, Ehlingstraße 55		
		rd.	30	m ²			Nutzfläche, DG, Ehlingstraße 55		
		rd.	92	m ²			Wohnfläche, EG / OG, Ehlingstraße 57		
		rd.	30	m ²			Nutzfläche, DG, Ehlingstraße 57		

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 |
| - | Keller Wände | Mauerwerk |
| | Decke | Stahlbetondecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecken |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteindeckung, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung |
| - | Regenentwässerung | Kupferfallrohre zur Straßenseite und Zinkdachrinnen, zur Gartenseite ist die Dachentwässerung augenscheinlich in Zink ausgeführt |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Straßen- und Giebelaußenfassaden mit Strukturputz und Anstrich
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss Rollläden

Vor der Giebelfassade vom Objekt Ehlingstraße 57 befindet sich ein Edelstahlkaminzug sowie ein Kabelkanal zum Dachgeschoss

Haustechnik

- | | | |
|---|----------------------|---|
| - | Heizung Anlage | Hierzu liegen keine Angaben vor
Laut Baubeschreibung im Bauantrag:
Strom |
| | Energie | |
| - | Warmwasserversorgung | Hierzu liegen keine Angaben vor |
| - | Elektroanlage | Annahme:
durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

Ausbau

Qualität: Annahme: Standard

Erdgeschoss

Hauseingangstüren als Türen mit Kunststoffüberzug, Lichtausschnitte in Ornamentverglasung, der Kunststoffüberzug löst sich teilweise ab und wellt sich

Eingangsüberdachung mit Aluminiumtragkonstruktion und Kunststofffüllung

Eine Innenbesichtigung der Objekte wurde nicht ermöglicht.

4.4 Zustand

Annahme: zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Im Bereich der Hauseingangstüren löst sich der Kunststoffüberzug teilweise ab und wellt sich.
Die Hauseingangstüren sind zu erneuern.

Außenfassade der Garage mit waagerechter und senkrechter Rissbildung, Putzschäden im Bereich des Sektionaltors

Im Bereich des aufgehenden Mauerwerks der Eingangstreppen Spaltplattenbelagsverkleidung mit Rissbildungen

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

Annahme:

Im Übrigen normaler Erhaltungszustand

keine

Annahme:

Das Objekt ist zum Stichtag uneingeschränkt nutzbar.

werterhöhende Umstände:

keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: Laut Bauantragsunterlagen zweckmäßige Wohnungszuschnitte
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen 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 Hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Gas Hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Fernsehen je Doppelhaushälfte eine Satellitenempfangsanlage
- Außenbauwerke

Zu den Eingangsbereichen massive Treppen mit Fliesenbelag, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Edelstahlhandlauf und Edelstahlstreben

Die Eingangstreppen im Bereich des aufgehenden Mauerwerks mit Spaltplattenverkleidung, Rissbildungen

Linksseitig des Objektes befindet sich ein verzinktes Stahlflügeltor als Zufahrtstor, im Bereich hinter dem Tor Rasenfläche und festgefahrener Untergrund als Wegefläche

Rechtseitig des Objektes befindet sich eine massiv errichtete Garage mit Flachdach und Sektionaltor, Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich

Eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sowie der Außenflächen des Gebäudes wurde nicht ermöglicht.
- Einfriedung

Einfriedung im Bereich der Garage mit Stahlzaun und Heckenanlagen

Einfriedung im Gartenbereich zur Terrasse Ehlingstraße 55 mit Holzlamellenzaun

Einfriedung auf der Grundstücksgrenze zur Ehlingstraße 53 mit Stahlgitter- und Holzlamellenzaun

Einfriedung der Stellfläche für Mülltonnen mit Stahlgitterzaun und Stahlgittertor
- befestigte Flächen

Im Bereich des Stahlflügeltors Betonsteinpflasterung

Hinter dem Stahlflügeltor linksseitig befindet sich eine geschotterte Zuwegung

Rechtsseitig der Garage Ehlingstraße 57 Stellfläche für Mülltonnen mit Betonsteinpflasterung, neben der Garage Rasengittersteine

- Grünanlagen

Im Bereich hinter dem Stahlflügeltor, Ehlingstraße 55 Rasenfläche

Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Zierrasen, wobei der rückwärtige Grundstücksbereich Ehlingstraße 55 augenscheinlich als Stellplatzfläche genutzt wird, infolge der Beschaffenheit wird für diese Fläche jedoch der Ansatz eines Mietertrages als nicht angemessen erachtet.

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

Annahme:
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 einem Doppelhaus und einer Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise 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 / Ehlingstraße: 240,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45665
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Suderwich
Bodenrichtwertnummer	939
Bodenrichtwert	240,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II - III
Grundstückstiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	230,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen	2 - 3
Geschosse	
Bemerkung	Bitte "örtliche Fachinformationen" beachten!

Das hier zu bewertende Grundstück 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 bis 40 m** beträgt 0,97.

Der Bodenwert für die Fläche bis 40 m ist daher wie folgt anzupassen:
Vorderland bis 40 m Tiefe rd. 980 qm – siehe Seite 32

$$240,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,97 = 232,80 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 235,-- \text{ EUR / m}^2$$

Die Grundstücksfläche > 40 m Grundstückstiefe wird als **Gartenland** im bebauten Innenbereich betrachtet. Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen haben ergeben, dass für diese Flächen Kaufpreise in Höhe von 10 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes erzielt werden.

Der Bodenwert für Gartenland ermittelt sich wie folgt:
(1.105 qm – 980 qm = 125 qm)

$$240,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,10 = 24,-- \text{ EUR / m}^2$$

angepasster Bodenwert bis 40 m Grundstückstiefe,
erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 235,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

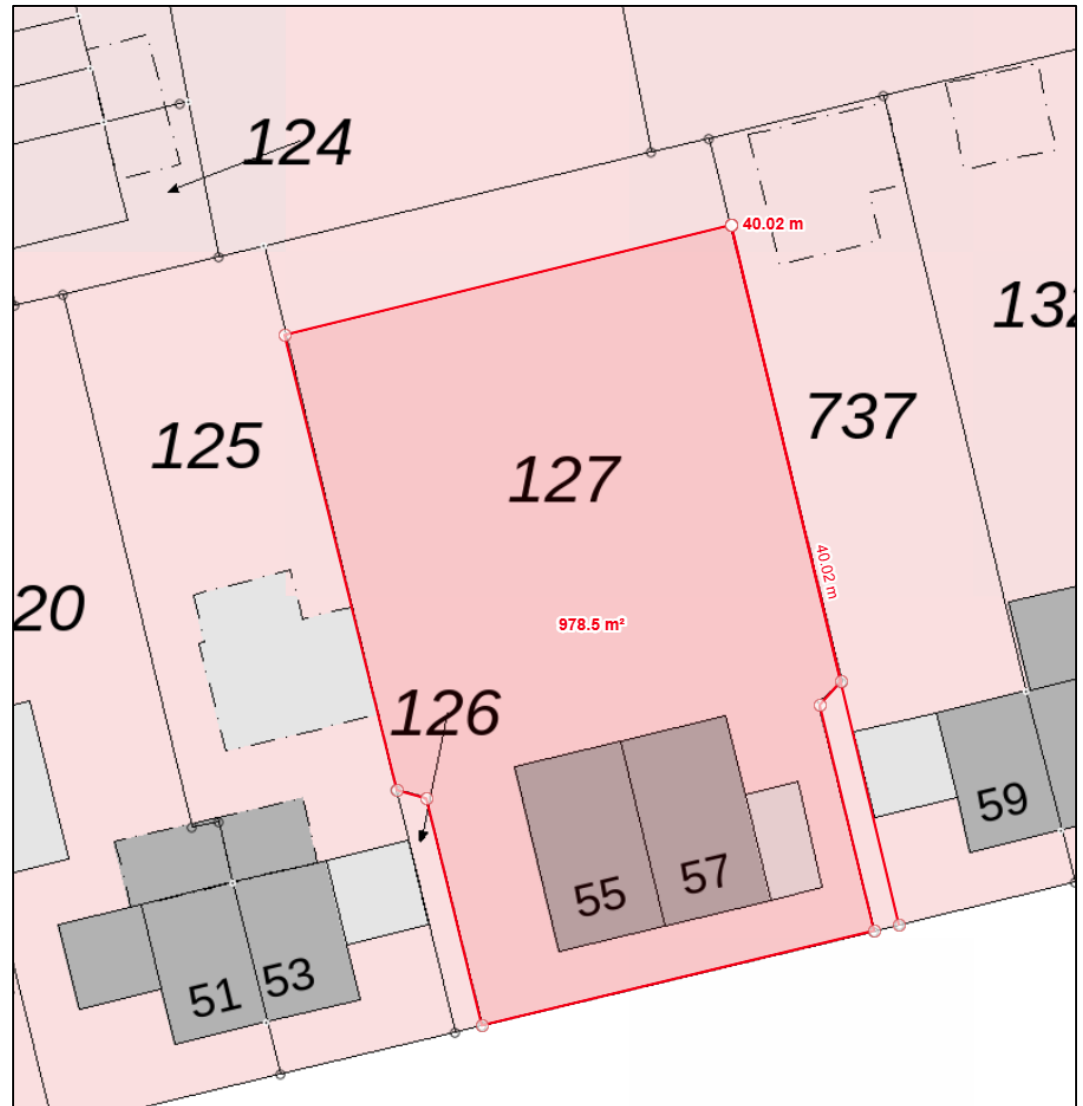
Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 30.10.2025 sind die Erschließungskosten für das zu bewertende Grundstück abgegolten.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei 235,-- EUR/m²

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

angenommener Bodenwert für Gartenland 24,-- EUR/m²

Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 127	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland bis 40 m	980	x	235,00	=	230.300,-- EUR
Gartenland ab 40 m	125	x	24,00	=	3.000,-- EUR
Bodenwert				=	233.300,-- EUR



Quelle: Tim-online.NRW.de

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) – gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

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.

SACHWERTERMITTLUNG

Doppelhaus

In Anlehnung an Typ 2.12 und
und 2.32 SW-RL

Typ 2.12 SWRL: DHH, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebauten Dachgeschoss

Typ 2.32 SWRL: DHH, nicht unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebauten Dachgeschoss

Baujahr: 2006

Normalherstellungskosten NHK 2010:

710,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 11.12.2025 189,60

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 11.12.2025 710,- EUR x 189,60% = 1.346,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 11.12.2025 = 1.346,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Treppen

Außentreppe mit mehr als 3 Steigungen

(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier:	11 Steigungen x	400,00 EUR	4.400,00 EUR
-------	-----------------	------------	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	11.12.2025	189,60
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag, den

11.12.2025	4.400,- EUR	x	189,60%	=	8.342,00 EUR
------------	-------------	---	---------	---	--------------

Garage

in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL

Baujahr: 2006

Normalherstellungskosten NHK 2010:

485,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	11.12.2025	189,60
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	11.12.2025	485,- EUR	x	189,60%	=	920,- EUR
-----	------------	-----------	---	---------	---	-----------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	11.12.2025	=	920,- 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.

Doppelhaus				Stichtag:	11.12.2025
BGF:	452 qm	Doppelhaus	(226 qm je Hälfte)		
		Ehlingstraße 55 / 57			
		45665 Recklinghausen			
452	qm BGF	x	1.346,- EUR	=	608.392,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:					
Außentreppen zum Eingang				=	8.342,- EUR
Herstellungskosten gesamt					616.734,- EUR
Alterswertminderung					
(§ 38 ImmoWertV)					
lineare Alterswertminderung					
61	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
24	%	von 616.734,- EUR		=	-148.016,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3					
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten					468.718,- EUR
Hausanschlüsse:				=	17.000,- EUR
Außenanlagen incl. Terrassen					
pauschal	4%	von	468.718,- EUR	=	18.749,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				=	504.467,- EUR
Gebäudesachwert Doppelhaus				=	504.467,- EUR

Garage		Stichtag:	11.12.2025
BGF:	18 qm Garage Ehlingstraße 57 45665 Recklinghausen		
18	qm BGF x 920,- EUR	=	16.560,- EUR
Herstellungskosten gesamt			16.560,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
41	Jahre Restnutzungsdauer *)		
32	% von 16.560,- EUR	=	-5.299,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			11.261,- EUR
Hausanschlüsse:		=	siehe oben
Außenanlagen		=	siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			11.261,- EUR
Gebäudesachwert	Garage	=	11.261,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Doppelhaus	=	504.467,- EUR
Gebäudesachwert	Garage	=	11.261,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	515.728,- EUR
Bodenwert - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens	Vorderland	=	230.300,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	746.028,- 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 noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen 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.

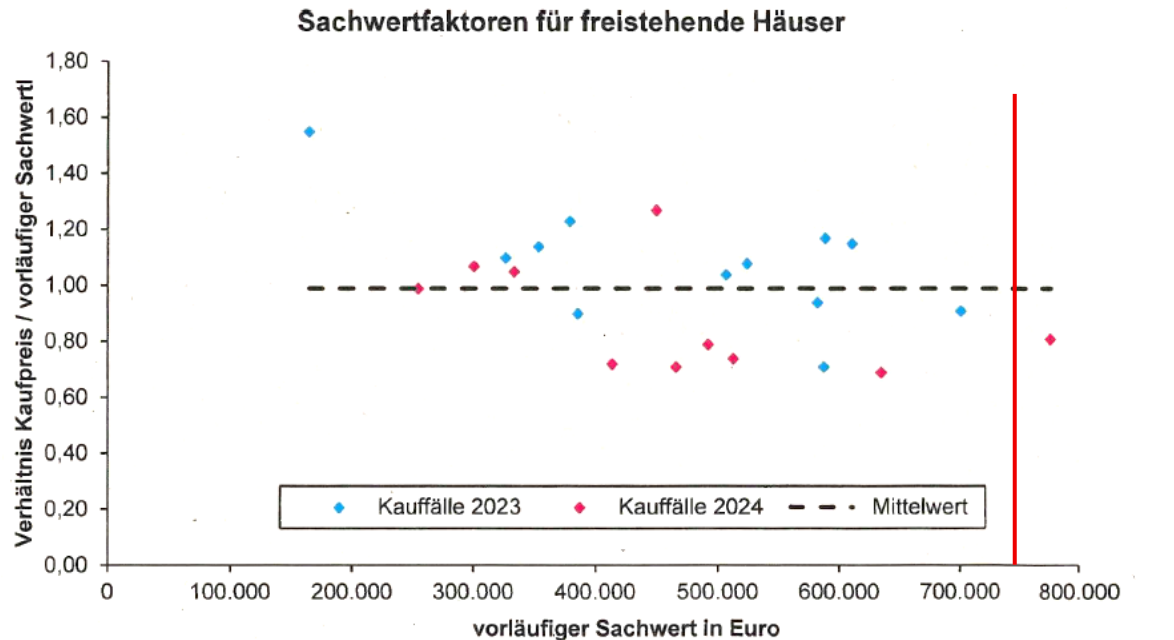
Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

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 Hier: Standardabweichung	0,99 ± 0,22	22	2	470.326 ~~746.028,--~~ ± 151.310	175 ~~184~~ ± 44	39 ~~61~~ ± 14	280 ~~240~~ ± 66	723 ~~1.105~~ ± 292
Minimum				164.789	94	21	150	201
Maximum				776.211	271	67	400	1.370
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser Standardabweichung	1,14 ± 0,19	49	2	307.586 ± 86.445	131 ± 37	41 ± 14	276 ± 54	410 ± 140
Minimum				147.511	88	21	190	196
Maximum				497.945	301	70	400	736
Reihenmittelhäuser Standardabweichung	1,30 ± 0,19	22	2	230.420 ± 81.582	114 ± 32	35 ± 10	288 ± 73	269 ± 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 Streudiagramme im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Der Sachwertfaktor für freistehende Häuser wurde in Höhe von 0,99 mit einer Standardabweichung von +/- 0,22 ermittelt.
Bei der Darstellung im oben dargestellten Streudiagramm zeigt sich, dass die Kauffälle aus dem Jahr 2023 deutlich höhere Sachwertfaktoren ausweisen, als bei den Kauffällen aus dem Jahr 2024, was durch die Entwicklung der Grundstücksmarktlage in diesem Zeitraum gestützt wird.

Bei den Kenngrößen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Gebäude zeigen sich zudem folgende Abweichungen des hier zu bewertenden Objektes:

negativ:

deutlich höherer vorläufiger Sachwert
deutlich größere Grundstücksfläche

positiv:

deutlich höhere Nutzungsdauer
geringerer Bodenwert

Weiter ergeben sich nur geringe Abweichungen zur Kenngröße Wohnfläche.

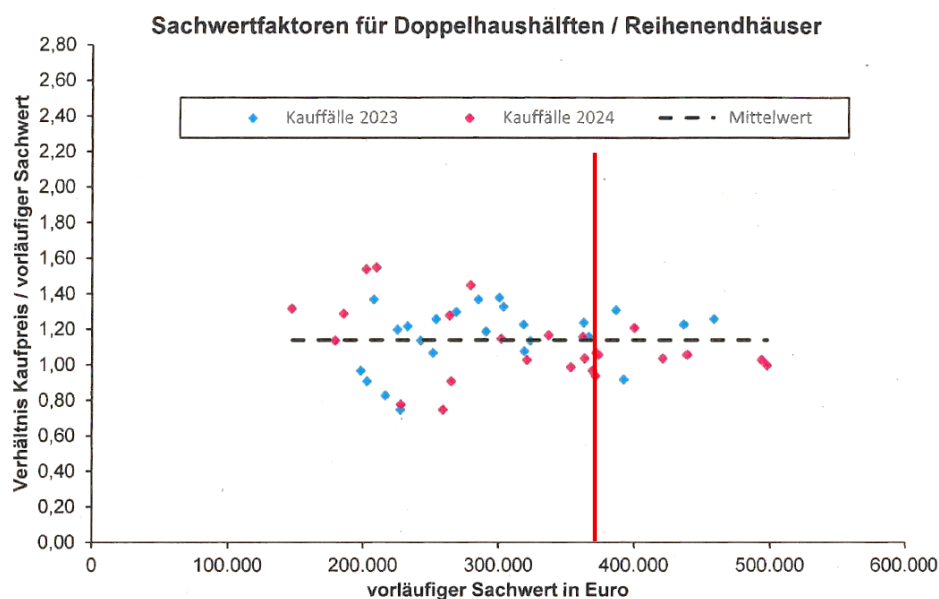
Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksmarktlage für Immobilien dieser Art sowie der oben genannten positiven und negativen Abweichungen von den Kenngrößen wird es hier sachverständig als angemessen erachtet, einen Sachwertfaktor in Höhe von nur 0,875 und damit einen Abschlag in Höhe von 12,5 % in Ansatz zu bringen, zumal sich die für das Jahr 2024 ermittelten Sachwertfaktoren negativ entwickelt haben.

Alternativ:

Zur Festsetzung des Sachwertfaktors ist hier jedoch auch zu berücksichtigen, dass eine Grundstücksteilung infrage käme und so zwei Doppelhaushälften zu betrachten wären. Hier würde sich in diesem Fall ein abweichender Sachwertfaktor ergeben. Gleichzeitig würden jedoch auch noch Kosten für eine Teilung des Grundstücks anfallen. Der durchschnittliche Sachwertfaktor für Doppelhaushälften wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen in Höhe von 1,14 ermittelt.

40

Grundstücksmarktbericht Recklinghausen 2025



Bei der Betrachtung der Kenngrößen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften stellen sich die negativen und positiven Abweichungen wie folgt dar:

negativ:

deutlich geringere Wohnfläche

deutlich höherer vorläufiger Sachwert

deutlich größere Grundstücksfläche

positiv:

deutlich höhere Nutzungsdauer

geringerer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksmarktlage für Immobilien dieser Art sowie der oben genannten positiven und negativen Abweichungen von den Kenngrößen wird es auch vor dem Hintergrund, der sich negativ entwickelnden Sachwertfaktoren für das Jahr 2024, sachverständig als angemessen erachtet, einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 anzusetzen.

Aus Sicht eines objektiv interessierten Marktteilnehmers wird es als zutreffend angesehen, beide Betrachtungsweisen zu berücksichtigen und einen gemittelten Sachwertfaktor anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Kosten und Risiken einer Teilung des Grundstücks wird diesseits ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 und damit ein Abschlag von 5 % als marktgerecht angenommen.

Übertrag: vorläufiger Sachwert	=	746.028,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: -5,0% von 746.028,- EUR = -37.301,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	708.727,- EUR
--	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-13.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Bodenwert - Gartenland	=	3.000,- EUR

Sachwert = 698.227,- EUR

Sachwert	Doppelhaus mit Garage, Ehlingstr. 55 / 57, Recklinghausen	rd. 698.000,- 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 dem hier zu bewertenden Objekt 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. Für die Garage wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Herstellungs-	Baujahr	Alter	GND	RND
	kosten EUR				
Doppelhaus 97,39 %	616.734,-- EUR	2006	19	80	61
Garage 2,61 %	16.560,-- EUR	2006	19	60	41
	Herstell.- Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	633.294,-- EUR	2006	19	79	60

- mittleres Baujahr : 2006
- mittleres Alter : 19 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 60 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:

6

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
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,45 - 6,05 <i>Mittelwert:</i> 5,75
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,60 - 6,20 <i>Mittelwert:</i> 5,90
V	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die von 1948 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,75 <i>Mittelwert:</i> 6,45
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,85 <i>Mittelwert:</i> 6,50
VII	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,65 - 7,35 <i>Mittelwert:</i> 7,00
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,55 - 7,25 <i>Mittelwert:</i> 6,90
IX	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,75 - 7,45 <i>Mittelwert:</i> 7,10
X	Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	7,35 - 8,15 <i>Mittelwert:</i> 7,75
XI	Wohnungen in Gebäuden, die von 2011 - 2020 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	9,25 - 10,25 <i>Mittelwert:</i> 9,75
XII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	Die Miete wird vom Markt geregelt. Bei der Fortschrei- bung des Mietspiegels wird auf Grund des dann längeren Betrachtungszeitraumes die ortsübliche Miete festgelegt.

Für Wohnungen in Gebäuden, die von **2001 – 2010** bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung in mittlerer Wohnlage:7,35 EUR / m² - 8,15 EUR / m²**Ø 7,75 EUR / m²**

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Hierzu liegen keine Angaben vor

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.
DHH, Ehlingstr. 55	EG / OG	Wohnen	92		keine Angaben	
Dhh, Ehlingstr. 57	EG / OG	Wohnen	92		keine Angaben	
Garage, Ehlingstr. 57		Garage			keine Angaben	

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine Basismiete im mittleren Bereich der Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 7,75 EUR/m² monatlich angenommen.

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

Infolge der Ausrichtung des Grundstücks nach Norden, der angenommenen Beschaffenheit der Objekte, der Größe des Wohnhauses und der zugeordneten Terrassen wird es hier sachverständig als angemessen erachtet, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 8,50 EUR / m² erhöht.

Unter Berücksichtigung des Alters des Mietspiegels wird es als zutreffend erachtet, der konjunkturellen Entwicklung mit einem Zuschlag in Höhe von 3,5 % Rechnung zu tragen, so dass sich die monatliche Miete auf **rd. 8,80 EUR / m²** erhöht.

Für die jeweils zugeordnete Nutzfläche (Studio) im Dachgeschoss des Objektes, wird infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Nutzungsmöglichkeit als nicht ausgebauter Abstellfläche eine monatliche Miete in Höhe von **4,00 EUR / m²** in Ansatz gebracht.

Für die Garage wird nach ortsüblichen Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 50,- EUR als zutreffend erachtet.

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 Einfamiliendoppelhaushälften unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 359,- EUR in Ansatz gebracht. Für die Garage werden Verwaltungskosten in Höhe von 47,- EUR angenommen.

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 die hier in Rede stehenden Einfamilien-doppelhaushälften werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,-- EUR / m² jährlich und für die Garage in Höhe von 106,-- EUR jährlich angenommen.

In Bezug auf die gemäß Bewertungsansatz nicht ausgebaute Dachgeschossfläche, für die eine Nutzung als Abstellfläche angenommen wird, werden Instandhaltungskosten in Höhe von 4,20 EUR / m² in Ansatz gebracht.

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 den hier zu bewertenden Doppelhaushälften wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und angenommenen Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 2 % des Rohertrages für die Doppelhaushälften und die Garage 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 Unterkellerung, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes gemäß Bewertungsansatz wird der Liegenschaftszinssatz auch in Hinblick auf die aktuelle Marktlage in Höhe von 2,25 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

Ehlingstraße 55 45665 Recklinghausen	Wfl. / Nfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Wohnfläche EG / OG	rd. 92 m ²	x	8,80 EUR	x	12	=	9.715,-- EUR
Nutzfläche / DG	rd. 30 m ²	x	4,00 EUR	x	12	=	1.440,-- EUR
Gesamtfläche	122,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 11.155,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
18,90 %	Verwaltungskosten	pauschal	. / .				359,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	. / .				223,-- EUR
	Instandhaltungskosten; Wfl. - EG und OG	14,00 € / m ²	. / .				1.288,-- EUR
	Instandhaltungskosten; Nfl. - DG	4,20 € / m ²	. / .				126,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	. / .				112,-- EUR
	Jahresreinertrag						= 9.047,-- EUR

Ehlingstraße 57 45665 Recklinghausen	Wfl. / Nfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Wohnfläche EG / OG	rd. 92 m ²	x	8,80 EUR	x	12	=	9.715,-- EUR
Nutzfläche / DG	rd. 30 m ²	x	4,00 EUR	x	12	=	1.440,-- EUR
Gesamtfläche	122,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 11.155,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
18,90 %	Verwaltungskosten	pauschal	. / .				359,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	. / .				223,-- EUR
	Instandhaltungskosten; Wfl. - EG und OG	14,00 € / m ²	. / .				1.288,-- EUR
	Instandhaltungskosten; Nfl. - DG	4,20 € / m ²	. / .				126,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	. / .				112,-- EUR
	Jahresreinertrag						= 9.047,-- EUR

Ehlingstraße 57 45665 Recklinghausen	Stck.		Miete € / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garage	1 St.	x	50,00 EUR	x	12	=	600,-- EUR
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 600,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
28,50 %	Verwaltungskosten	pauschal	. / .				47,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	. / .				12,-- EUR
	Instandhaltungskosten	pauschal	. / .				106,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	. / .				6,-- EUR
	Jahresreinertrag						= 429,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	22.910,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	18.523,-- EUR
-------------------------	---	---------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	18.523,-- EUR
Verzinsung des Bodens 2,25 % von 230.300,-- EUR *)	./.	5.182,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	13.341,-- EUR

*) bezogen auf das Vorderland

Gebäudereinertrag	:	13.341,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	60 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	2,25 % q = 1,0225
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	32,75 q = 1 + Liegenschaftsz./100
$KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
13.341,-- EUR	x	32,75	=	436.918,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	436.918,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 436.918,-- EUR

Bodenwert Vorderland 230.300,-- EUR

siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 667.218,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 667.218,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -13.500,-- EUR

siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

- Bodenwert Gartenland 3.000,-- EUR

Ertragswert 656.718,-- EUR

ERTRAGSWERT**rd. 657.000,-- EUR**

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

Zur Stützung der ermittelten Werte könnte auf die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen veröffentlichten Immobilienrichtwerte abgestellt werden.

Da für das hier zu bewertende Objekt angenommen wurde, dass die Dachgeschosse der beiden Doppelhaushälfte nicht ausgebaut und diese Flächen nur als Nutzfläche (Abstellfläche) nutzbar sind, wird es nach sachverständiger Einschätzung als nicht sachdienlich erachtet, Vergleichswerte auf Grundlage der Immobilienrichtwerte zu ermitteln.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 244,00 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert *) SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	956,-- EUR / m² 2.862,-- EUR / m² 2.691,-- EUR / m² EUR / m²
	Verkehrswert	2.574,-- EUR / m²
	Verkehrswert	628.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	27,41

*) einschließlich Gartenland

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Doppelhaus mit Garage, Ehlingstraße 55 / 57,
45665 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT - Vorderland	230.300,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	515.728,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	746.028,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-37.301,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	708.727,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.500,-- EUR
	- Bodenland Gartenland	3.000,-- EUR
	SACHWERT	698.227,-- EUR
	rd.	698.000,-- EUR
8.1	BODENWERT - Vorderland	230.300,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	436.918,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.500,-- EUR
	- Bodenland Gartenland	3.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	656.718,-- EUR
	rd.	657.000,-- EUR

10.

V E R K E H R S W E R T

§ 194 BauGB

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

Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 127

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 einem Doppelhaus nebst Garage bebautes Grundstück. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Der nicht ermöglichten Besichtigung des Objektes wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den Sachwert Rechnung getragen.

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

•	festgestellt in Höhe des Sachwertes		698.000,--	EUR
•	abzüglich Risikoabschlag infolge der nicht ermöglichten Besichtigung	./. 10 %	<u>69.800,--</u>	<u>EUR</u>
			628.200,--	EUR

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 11.12.2025	rd.	<u>628.000,--</u>	<u>EUR</u>
-------------------------	---	-----	-------------------	------------

Waltrop, den 25.03.2026