

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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. KOS-0226-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück

Auf der Jungfernheide 1, 45661 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 035/25**

zum Stichtag 19.11.2025



Ermittelter Verkehrswert

315.000 €

Marl, den 28.02.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen	8
2.2 Mikrolage Auf der Jungfernheide	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	27
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	29
3 WERTERMITTLUNG	30
3.1 Bewertungsmodell	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.3 Ertragswertermittlung	35
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	44
4.1 Verfahrenswahl	44
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	45
5 ANLAGEN	46
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen	
5.5. Wohnflächenberechnung	
5.6. Urkunden	
5.7. Baulastunterlagen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus und Garage	
Ortstermin		19.11.2025
Wertermittlungstichtag		19.11.2025
Objektadresse	Auf der Jungfernheide 1 45661 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstück	634 / 668	
Objektinformationen	Baujahr	1953
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1975
	wesentliche Umbauten	2006
	Alter	72 Jahre
	fiktives Alter	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	565 m ²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	142 m ²
	Bruttogrundfläche	567 m ²
	Wohnfläche	285 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	250 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	141.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	339.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	339.000 €
	(Rohertragsfaktor 15,63)	
	Wertanpassung boG	- 24.200 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	315.000 €
	(Rohertragsfaktor 14,52)	
Ermittelter Verkehrswert		315.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 035/25	
Auftrag vom:	01.10.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus und Garage Auf der Jungfernheide 1 45661 Recklinghausen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Recklinghausen 36139
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Recklinghausen 634 668
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 19.11.2025 Teilnehmer: - die Eigentümerin - der Eigentümer (zeitweise) - die Mieter*innen, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten schlechte (Regen) Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	19.11.2025
	Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 01.10.2025
- Grundbuchauszug vom 07.07.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 11.10.2006
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.10.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 14.11.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 18.12.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 20.10.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 27.10.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 16.10.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.10.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 20.11.2025
- Einsicht in die Bauakte am 30.10.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung Mehrfamilienhaus vom 03.07.1953
- Rohbauabnahme vom 25.07.1953
- Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss vom 06.04.2006
- Nachtragsgenehmigung vom 26.05.2006
- Schlussabnahme vom 26.01.2007
- Baugenehmigung Garagen vom 22.02.1963

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auszüge aus den Mietverträgen
- Auszüge aus der Baugenehmigung Umbau Dachgeschoss

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
 - Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
 - Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
- Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
- Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 77 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 1-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Räumliche Einordnung:	Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile. In der Landesplanung ist Recklinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wirtschaftlich befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel. Nachdem der Bergbau eingestellt wurde, wandelt sich Recklinghausen in eine Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Recklinghausen Stadt liegt im südlichen Bereich des Kreises Recklinghausen und grenzt an die Städte Marl, Herten, Herne, Castrop-Rauxel und Oer-Erkenschwick. Recklinghausen gehört mit zu den mittelgroßen Städten im Ruhrgebiet. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. Die Einwohneranzahl von Recklinghausen ist seit dem Jahr 2020 von 112.267 auf 115.396 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,79%. Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000 – 2010 – 2020 – 2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung, wobei die Studien (Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Zensus 2011 – IT-NRW,) teilweise aufeinander aufbauen und schon älter sind. Aktuellere Studien liegen nicht vor. Bedingt durch die Einwanderungspolitik in den Jahren 2015 und 2016 und den Ukrainekrieg haben sich die Daten verschoben, insgesamt kann jedoch von einer weiter abnehmenden Einwohnerzahl ausgegangen werden. Infolge dieser Verschiebungen in der Struktur der Bevölkerung der Stadt Recklinghausen verändern sich auch die Anforderungen an den Wohnraum.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,1%; NRW: 7,6%; Kreis Recklinghausen: 8,5% (11/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Immobilienmarkt:	Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen waren, verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%). Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

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

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

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

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

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

2.2 Mikrolage Auf der Jungfernheide

Stadtteil Süd:	Der Stadtteil Recklinghausen Süd ist umgeben von den Recklinghäuser Stadtteilen Grullbad, Hillerheide und König Ludwig und grenzt südlich an die Stadt Herne. Die Bochumer Straße fungiert hier als Hauptdurchgangsstraße und Nahversorgungszentrum, befindet sich seit längerem jedoch in funktionalen Schwierigkeiten, die sich infolge der Corona Pandemie verschärft haben. Im Allgemeinen ist der Recklinghäuser Süden nicht so nachgefragt wie die nördlichen Stadtteile.										
Zentralität:	Im südlichen Teil des Ortsteils Süd in der Nähe der Bochumer Straße, der Verbindungsstraße von Herne nach Recklinghausen.										
Erreichbarkeit:	Auf der Jungfernheide: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf und wurde augenscheinlich schon häufiger ausgebessert. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 4,5 km (B226)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 1,6 km (A43)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>fußläufig erreichbar</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 1,2 km (Recklinghausen -Süd)</td></tr> <tr> <td></td><td>ca. 6,1 km (Recklinghausen HBF)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Straße Auf der Jungfernheide. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Das Parken im öffentlichen Raum ist mit Parkscheibe (3 Stunden) bzw. Anwohner frei reglementiert. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 4,5 km (B226)	- Autobahn	ca. 1,6 km (A43)	- Bus	fußläufig erreichbar	- Bahnanschluss	ca. 1,2 km (Recklinghausen -Süd)		ca. 6,1 km (Recklinghausen HBF)
- Bundesstraße	ca. 4,5 km (B226)										
- Autobahn	ca. 1,6 km (A43)										
- Bus	fußläufig erreichbar										
- Bahnanschluss	ca. 1,2 km (Recklinghausen -Süd)										
	ca. 6,1 km (Recklinghausen HBF)										
Umfeld:	Umgebung mit einer Mehrfamilienhausbebauung bestehend aus überwiegend II-geschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss unterschiedlicher Baujahre. Insgesamt eine Wohnviertelprägung.										
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Bochumer Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem gut erreichbaren Stadtzentrum verfügbar.										
Bodenrichtwertniveau:	Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages, GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V, beitrags- und abgabefrei² <table> <tr> <td>gute Lage</td><td>400 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage</td><td>320 €/m²</td></tr> <tr> <td>einfache Lage</td><td>250 €/m²</td></tr> <tr> <td colspan="2">(unverändert zu den Werten 2024)</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>250 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage	400 €/m ²	mittlere Lage	320 €/m ²	einfache Lage	250 €/m ²	(unverändert zu den Werten 2024)		Bodenrichtwert hier	250 €/m ²
gute Lage	400 €/m ²										
mittlere Lage	320 €/m ²										
einfache Lage	250 €/m ²										
(unverändert zu den Werten 2024)											
Bodenrichtwert hier	250 €/m ²										
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.										

² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstück:	668
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut. Es wird von der Eigentümerin und als Vermietungsobjekt/Renditeobjekt genutzt.
Größe:	565 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 18,5 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 30,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden Garten, und Loggia sind zur Südwestseite ausgerichtet.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs; jahreszeitlich bedingt mit Pflegebedarf
Topografie:	fällt zum Garten leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich; die Nutzung der Garage ist über Rechte abgesichert, die Garage selbst steht auf einem anderen Grundstück
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Bochumer Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >50 dB(A) bis ≤ 54 dB(A) geringe Belastung ausgewiesen ³ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 14.11.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Recklinghausen 1 / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>] Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG; abgerufen am 26.02.2026

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Wildblumen-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 22.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁴
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet. Der Gartenbereich ist mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,5 m (geringste bis mittlere gezeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 26.02.2026

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan⁵ als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt.⁶ Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Besonderes Städtebaurecht:	Die Stadt Recklinghausen hat am 23.03.2020 eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Bochumer Straße in Recklinghausen beschlossen. In dieser Satzung befindet sich auch das zu bewertende Grundstück. Zweck der Vorkaufsrechtssatzung ist die Sicherung der in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahmen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücken und Grundstücksteilen steht der Stadt Recklinghausen ein Vorkaufsrecht zu. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 03.12.2018 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Bochumer Straße in Recklinghausen Süd“ gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit beschlossen. Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung ist unter anderem § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Dies kann zu längeren Bearbeitungszeiten bei Baugenehmigungen führen. Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Recklinghausen vom 18.12.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁵ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3Bim+Verfahren%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 26.02.2026

⁶ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3Bim+Verfahren%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 26.02.2026

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Für die Bewertung wurde am 30.10.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Baugenehmigung sind teilweise handschriftlich verfasst und für mich nicht leserlich.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Bauschein Nr. 254/53	vom 03.07.1953
Rohbauabnahme	vom 25.07.1953

Erweiterung einer Wohnung mittels eines Dachgeschossausbaus

Baugenehmigung 61/3-2006-0181	vom 06.04.2006
Nachtragsgenehmigung	vom 26.05.2006
Schlussabnahme	vom 26.01.2007

Baugenehmigung Garagen

Baugenehmigung Bauschein Nr. 323/63	vom 22.02.1963
-------------------------------------	----------------

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

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 20.10.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 3905 lfd. Nr. 3

Zur Sicherung des Zugangs (Geh- und Fahrrecht) zu den Garagen auf dem Flurstück 667 und 666 zu Gunsten der Flurstücke 665 und 668 verpflichten wir uns, eine Teilfläche auf dem Flurstück 666 dauernd für diesen Zweck bereitzustellen sowie die Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung der Zufahrt so zu ermöglichen, dass eine dauernde Erreichbarkeit für den Eigentümer der Flurstücke 665 und 668 gewährleistet ist.

Blatt Nr. 3906 lfd. Nr. 1

Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht verpflichten wir uns dem Eigentümer des Wohnhausgrundstücks Auf der Jungfernheide 1 auf dem Flurstück D aus 336 - 1 Stellplatz mit der erforderlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück C aus 336 dauernd für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen sowie die Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung des Stellplatzes so zu ermöglichen, dass eine dauernde Benutzung des Stellplatzes gewährleistet ist.

Blatt Nr. 3906 lfd. Nr. 3

Zur Sicherung des Zugangs (Geh- und Fahrrecht) zu den Garagen auf dem Flurstück 667 und 666 zu Gunsten der Flurstücke 665 und 668 verpflichten wir uns, eine Teilfläche auf dem Flurstück 667 dauernd für diesen Zweck bereitzustellen sowie die Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung der Zufahrt so zu ermöglichen, dass eine dauernde Erreichbarkeit für den Eigentümer der Flurstücke 665 und 668 gewährleistet ist.

Diese Eintragungen **begünstigen** das zu bewertende Grundstück.

Bewertung der Baulasteneintragungen

Diese Eintragungen begünstigen das zu bewertende Grundstück in der Weise, dass die dauerhafte Nutzung der Garage im bauordnungsrechtlichen Sinne ermöglicht wird. Der Werteinfluss wird insbesondere bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 27.10.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen, von denen das Bauordnungsamt keine Kenntnis haben könnte, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 16.10.2025 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt Nr.
letzte Änderung

Recklinghausen
Recklinghausen
36139
vom 01.07.2025, Ausdruck vom 07.07.2025

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	634	668	Gebäude- und Freifläche	565 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

2/zu 1
Grunddienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) in Recklinghausen Blatt 36278 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 17.11.2006

3/zu 1
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Recklinghausen Blatt 327 auf Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier vermerkt am 17.11.2006

4/zu 1
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Recklinghausen Blatt 36278 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 17.11.2006

5/zu 1
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Recklinghausen Blatt 36278 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 4 hier vermerkt am 17.11.2006

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 1.1 und 1.2:
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 035/25)

Hinweis Gerichtsauftrag:

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

Für die Bewertung der Herrschvermerke wurde die Bewilligungsurkunde vom 11.10.2006 eingeholt. Demnach ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flurstück 668 berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Flurstück 667 die gelb umrandete Garage zu haben, zu unterhalten und zu nutzen und durch Dritte benutzen zu lassen. Als Nebenabrede gilt, dass die Unterhaltung und Kostentragungspflicht für die Garage allein der Eigentümer des herrschenden Grundstücks trägt. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat die vorgenannte Garage von jeder Bebauung und Bepflanzung und von abgestellten Fahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten. Als weitere Nebenabrede gilt, dass die Kosten der Erhaltung und die Unterhaltung des Weges einschließlich Reinigung, Schneeräumung sowie Streupflicht bei Glätte von den jeweiligen Eigentümern der Parzellen 666,665 anteilig getragen werden.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Von dem Miteigentümer wurden Auszüge aus den Mietverträgen per E-Mail am 11.11.2025 zur Verfügung gestellt. Demnach sind 3 der 4 Wohnungen vermietet und die 4. Wohnung im Dachgeschoss wird von der Miteigentümerin genutzt.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Auszügen aus den Mietverträgen handelt es sich um Standard-Wohnungsmietverträge, bei denen die Regelungen des BGB greifen. Ob besondere Vereinbarungen getroffen wurden kann abschließend nicht beurteilt werden, da die Mietverträge nur auszugsweise vorliegen. Zudem sind die Mietverträge lückenhaft ausgefüllt, so dass teilweise auf Vermutungen zurückgegriffen werden muss.

Erdgeschoss rechts:

Vertragsabschluss:	nicht bekannt
Mietbeginn:	01.06.2024
Mietdauer:	01.06.2027
vereinbarte Miete:	302 € Nettokaltmiete zzgl. 160 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche:	nicht bekannt
Kautiön:	nicht bekannt
Sonstiges:	nicht bekannt

Erdgeschoss links:

Vertragsabschluss:	nicht bekannt
Mietbeginn:	nicht bekannt
Mietdauer:	unbestimmte Zeit - Annahme
vereinbarte Miete:	402,50 € Nettokaltmiete zzgl. 100 € Nebenkosten
vereinbarte Mietfläche:	51 m ²
Kautiön:	wurde nicht vereinbart
Sonstiges:	nicht bekannt

Obergeschoss rechts ⁷ :	Vertragsabschluss:	nicht bekannt
	Mietbeginn:	nicht bekannt
	Mietdauer:	unbestimmte Zeit - Annahme
	vereinbarte Miete:	390 € Nettokaltmiete zzgl. 100 € Nebenkosten
	vereinbarte Mietfläche:	53 m ²
	Kaution:	nicht bekannt
	Sonstiges:	nicht bekannt

Die tatsächlich gezahlten Mieten wurden nicht genannt.

Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 20.11.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.
------------------	--

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

⁷ In dem Mietvertrag ist die Wohnung nicht explizit erwähnt, so dass hier vermutet wird, dass es sich um die Obergeschosswohnung rechts handelt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten II-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss
Hinweis Schiefelage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine leichte Schiefelage des Gebäudes bemerkbar, die wahrscheinlich vom Bergbau herrührt. Die Schiefelage ist in allen Bauteilen bemerkbar.
Größe:	rd. 285 m ² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	um 1953
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 2006/07 Ausbau Dachgeschoss und Einbau Gauben Umbau Obergeschoss links
Modernisierungen:	Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: uneinh. Austausch Heizungskessel im geringen Umfang uneinh. Teilaustausch der Fenster unbek. Wärmedämmung der Außenwände unbek. Neueindeckung Dach (Zwischen 1998 - 2006) 2019 Austausch der Hauseingangstür Die Modernisierungen haben teilw. nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da die länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden. Bei der Ortsbesichtigung konnten länger zurückliegende Modernisierungen erkannt werden. Diese haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden.
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde – soweit erkennbar – nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden nicht durchgeführt, sodass sich Instandhaltungstau abzeichnet in den Bereichen - Instandhaltung der Terrassenflächen (Loggia) - Instandsetzung der überdurchschnittlich abgenutzten beschädigten Oberflächen im Bereich der Böden und der Wände - Austausch der defekten Innentüren - Behebung der möglichen Schimmelschäden Notwendige Instandhaltungen (Austausch defekter Bauteile), die keine Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Energieeffizienz oder des Wasserverbrauchs, Verbesserung der Wohnqualität) darstellen, haben in der Regel keinen signifikanten Einfluss auf die Parameter der Wertermittlung.
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca. 0,2 m über Zugangsniveau und Erdgeschosswohnungen liegen im Hochparterre
Stellplatz:	1 Garagenstellplatz auf dem benachbarten Grundstück
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos

Aufteilung:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik
	Erdgeschoss	2 Wohnungen
	Obergeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	Ergänzung zur Wohnung Obergeschoss links

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	Außenwände- Innenwände-	massive konventionelle Bauweise massive Innenwände, teilw. Leichtbauwände im Dachgeschoss
Keller:	Boden-	Terrazzofliesen (Treppenhaus) Beton, Estrich gestrichen (Kellergeschoss)
	Wände -	massives Mauerwerk, geputzt und Anstrich (Treppenhaus) Fugenglattstrich gestrichen (Kellergeschoss)
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke, gestrichen geputzt (Treppenhaus) gestrichen schalrein entgratet (Kellergeschoss)
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke geputzt gestrichen
Treppe KG - EG:	Betontreppe mit Holzhandlauf	
Treppe EG - DG:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf - ursprünglich	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
	Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen Dach ausgegangen, das jedoch die Anforderungen an das GEG erfüllt.	
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen (älter)	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit abgesetztem Sockel	
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre, Glasbausteine, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz	
Sonnenschutz:	teils Rollläden	
Heizungen:	je Wohnung eine Gaszentralheizung unterschiedlicher Baujahre, teils in die Jahre gekommen	

2.6.2 Ausbau

Erdgeschosswohnung links

Zugangstür:	Stahltür mit Spion
Boden:	Laminat (lückenhaft und in Eigenleistung verlegt), Fliesen, PVC
Wände:	tapeziert und gestrichen, ca. 1,60 m hoch im Nassbereich gefliest
Decke:	geputzt und gestrichen, Styroporelemente
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (uneinheitlich)
Innentüren:	Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, aus dem Baujahr.
Heizkörper:	Heizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Einrichtungen	
Bad:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Waschmaschinenanschluss, Wanne aus dem Baujahr, bauzeittypischer einfacher Zustand
Küche:	Wandarmatur, E-Herdanschluss
technische Ausstattung	
Elektro:	Elektro-Unterverteilung im Flurbereich, ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten, kein FI-Schalter vorhanden.
Warmwasser:	Durchlauferhitzer, Warmwasserversorgung der Küche erfolgt über den Durchlauferhitzer im Badezimmer
Zustand:	Insgesamt einfacher Zustand mit Instandsetzungsbedarf, Gebrauchsspuren vorhanden.

Erdgeschoss rechts

Zugangstür:	bauzeittypische Wohnungseingangstür
Boden:	Laminat, Fliesen.
Wände:	tapeziert, gestrichen, geputzt, Nassbereich gefliest (bis ca. 1,40 m).
Decke:	geputzt, gestrichen.
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung, älteren Datums (ca. 1980er Jahre).
Innentüren:	Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend.
Heizkörper:	Heizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Einrichtungen	
Bad:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Wanne (überstrichen), Kalt- und Warmwasseranschluss, bauzeittypischer Zustand
Küche:	Wandarmatur, E-Herdanschluss im Schrankbereich.
technische Ausstattung	
Elektro:	Elektro-Unterverteilung, geringe Anzahl an Sicherungsautomaten, ohne FI-Schalter.
Warmwasser:	Gasdurchlauferhitzer
Sonstiges:	Insgesamt einfacher Zustand mit Instandsetzungsbedarf, Gebrauchsspuren vorhanden.

Obergeschoss rechts

Zugangstür:	ursprüngliches Türblatt, abgeklebt
Boden:	Laminat (Flur, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer), PVC auf Fliesen (Bad)
Wände:	geputzt/gestrichen; tapeziert/gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereich, Fliesen überstrichen mit abblätterndem Lack
Decke:	geputzt, gestrichen, Paneele
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung, neueren Datums ohne Datumsstempel
Innentüren:	ursprüngliche Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend
Heizkörper:	Heizkörper mit Thermostatventilen
Sanitäre Einrichtungen	
Bad:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, kleine Wanne, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich, E-Herdanschluss
technische Ausstattung	
Elektro:	Elektro-Unterverteilung, geringe Anzahl an Sicherungsautomaten, ohne FI-Schalter.
Warmwasser:	elektrischer Durchlauferhitzer (Bad)
Sonstiges:	Viel in Eigenleistung durchgeführt, mögliche Schimmelbildung im Fensterbereich (Bad), abblätternder Lack auf überstrichenen Fliesen. Insgesamt einfacher bauzeittypischer Zustand mit Instandsetzungsbedarf, Gebrauchsspuren vorhanden, unfachmännisch renoviert.

Obergeschoss links/Dachgeschoss

Zugangstür:	geschlossenes Türblatt
Boden:	PVC, Fliesen, Laminat, Betonplatten (Loggia uneben und über dem Fußbodenniveau des Dachgeschosses)
Wände:	Buntsteinputz, Rauputz, Nassbereich raumhoch gefliest, tapeziert und gestrichen
Decke:	abgehangen teilw. mit integrierter Beleuchtung, tapeziert und gestrichen, geputzt und gestrichen
Dachschräge:	geputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise 3-fach-Verglasung, Dachflächenfenster, Terrassenausgang als Kunststofffenster mit Dreh-Kippflügel und Festverglasung sowie teilw. Kunststoff-Rollläden
Innentüren:	erneuerte Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, teils beschädigt
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen, Heizkörper mit Thermostatventilen
Sanitäre Einrichtungen	
Bad Obergeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne
Bad Dachgeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne
Abstellraum	Waschmaschinenanschluss
Küche:	Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich, E-Herdanschluss.
technischen Ausstattung	
Elektro:	Elektro-Unterverteilung, geringe Anzahl an Sicherungsautomaten, ohne FI-Schalter, Verteilung für Satellitenanlage
Warmwasser:	Gastherme (Obergeschoss).
Sonstiges:	Die Wohnung wurde 2006/07 um- und ausgebaut, jedoch zeigt sie wieder überdurchschnittliche Gebrauchs- und Abnutzungspuren und nutzerbedingte Beschädigungen. Augenscheinlich sind Arbeiten nicht fachgerecht in Eigenleistung durchgeführt worden.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Vorgarten besteht aus einer rudimentär gestalteten Rasenfläche; Abgrenzung zur Straße und zu dem Nachbargrundstücken mit einem Jägerzaun bzw. mit einem Stabgitterzaun.	
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten und Bäumen am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.	
Einfriedungen:	Jägerzaun, Stahlgitterzaun mit Kunststoffeinwebungen, Hecke	

2.6.4 Nebengebäude

Gartenhaus aus Holz	Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Das Gartenhaus konnte bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden.	
Konstruktion:	Fertighausssystem aus Holz Wände aus Holz	
Dach:	Satteldach aus Holz	
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, augenscheinlich bituminöse Abdichtung	
Fassade:	Holz	
Tür:	Holztür mit Einfachverglasung	
Gartenhaus aus Blech	Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem zum Abstellen von Gartengeräten, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Das Gartenhaus konnte bei der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden.	
Konstruktion:	Fertighausssystem aus Blech Wände aus Blech	
Dach:	Satteldach aus Blech	
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich Blech	
Fassade:	Blech	
Tür:	doppelflügelige Blechtür	
Gewächshaus	Gewächshaus aus einer Aluminium-Glas-Konstruktion – Konfektionsware aus dem Baumarkt. Das Gewächshaus ist stark beschädigt und konnte bei der Ortsbesichtigung aus Sicherheitsgründen nicht von innen besichtigt werden.	

Einzelgarage	Fertigteilgarage als Teil einer Garagenreihe auf dem Nachbargrundstück
Konstruktion:	Fertigsystem Wände - Porenbeton Decke - Betondecke
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Beton/Putz
Boden:	Beton/
Wand:	Porenbeton unbehandelt/ Mauerwerk
Decke:	Porenbeton unbehandelt
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor

Ob es sich bei den Nebengebäuden noch um genehmigungsfreie Bauvorhaben nach § 62 BauO NRW handelt, kann im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt, die ggf. nur mittels einer Bauvoranfrage zu klären ist. Baugenehmigungsunterlagen konnten zu den Nebengebäuden nicht gesichtet werden.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Das Mehrfamilienhaus wurde bereits modernisiert, der Zeitpunkt ist jedoch nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Die letzten umfassenden Arbeiten (Wärmedämmverbundsystem, Fenster) fanden vermutlich in den 1980er bis 1990er Jahren statt. Die Bauteile sind inzwischen jedoch so stark abgenutzt, dass diese Modernisierung keine wertrelevanten Auswirkungen mehr hat. 2006/2007 wurde die Wohnung im Obergeschoss rechts umgebaut und dabei auch das Dachgeschoss ausgebaut. Dabei wurde ein Teil der Fenster neu eingebaut bzw. ausgetauscht. Auch diese Räume sind inzwischen überdurchschnittlich abgenutzt, sodass diese Modernisierungsmaßnahmen nur eine reduzierte Auswirkung haben. Die übrigen Wohnungen befinden sich in einem ursprünglichen, bauzeittypischen Zustand mit teils deutlichem Instandsetzungsbedarf.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere entsprechende Nutzung durchgeführt werden müssen:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung, defekte Innentüren im Dachgeschoss, die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung)
- Schäden an den Faserzementschindeln im Gaubenbereich, unebene Terrasse, nicht fachgerecht eingebaute Loggia (Niveau der Loggia über dem Niveau des Dachgeschosses), somit Gefahr von eindringendem Wasser bei Regen, defekte Attika, defekte Markise im Bereich der Gaube
- Gemäß Angaben würde es bei den älteren Fenstern zu Zugerscheinungen kommen
- deutlicher Instandsetzungsbedarf bei den Bädern in den vermieteten Wohnungen, teils überlackierte Fliesen mit abblättrender Farbe
- defekte Kelleraußentür
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- stark beschädigtes Gewächshaus, mögliche Entsorgungskosten

Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher, überwiegend einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind. Das Dachgeschoss wurde nach Auswertung von Luftbildern nach 1998 neu eingedeckt, sodass davon ausgegangen wird, dass die Faserzementschindeln asbestfrei sind.

veraltete Installationen: Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation: An dem Mehrfamilienhaus wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die auch energetisch wirksam sind. Eine einheitliche durchgreifende Modernisierung fand nicht statt. Zuletzt wurden vor ca. 5 Jahren die Haustür getauscht und 2006/07 ein Teil der Fenster getauscht, das Dach neu eingedeckt und vermutlich gedämmt, was aber zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder rd. 20 Jahre zurückliegt. Im Übrigen ist ein bauzeittypischer Zustand bzw. vor langem modernisierter Zustand vorhanden.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§72 (3) GEG). Weiter dürfen ab dem 01.01.2026 Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur noch unter bestimmten Bedingungen eingebaut oder in einem Gebäude aufgestellt werden (§72 (4) GEG).

Hierbei handelt es sich um die Gesetzeslage zum Wertermittlungsstichtag, die nach dem Koalitionsvertrag jedoch abgeändert werden soll.

Augenscheinlich handelt es sich teilw. um in die Jahre gekommene Niedertemperatur-Heizkessel. In diesem Fall kann unabhängig von der Gesetzeslage davon ausgegangen werden, dass ein Austausch von Heizkesseln in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem teilw. fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung:

Typische einfache Mehrfamilienhausbauweise, die im Wesentlichen den wirtschaftlichen Zwängen der Nachkriegszeit geschuldet ist. Von der Architektur her handelt es sich um eine bauzeittypische Gestaltung, wie sie vielfach in Recklinghausen und sonstigen Städten errichtet wurden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse der Nachkriegsbauten aus den 1950er Jahren herausheben würden, sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um eine klassisch geschnittene 2 Zimmer/Küche/Bad Wohnungen, in der ein Raum ein gefangener Raum ist. Nicht mehr zeitgemäß sind das kleine Bad, und dass die vermieteten Wohnungen keinen Außenbezug wie einen Balkon haben. Dies kann sich bei einer zukünftigen Vermietung als hinderlich herausstellen.

Die Ausstattung in den vermieteten Wohnungen stammt überwiegend aus der Bauzeit und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere die Badezimmer und die Küchenanschlüsse. Die eigengenutzte Wohnung wurde überarbeitet und um das Dachgeschoss erweitert, weist aber überdurchschnittliche Gebrauchsspuren auf.

Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **565 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	15,39 m	x	9,22 m	=	142 m ²
Erdgeschoss	15,39 m	x	9,22 m	=	142 m ²
Obergeschoss	15,39 m	x	9,22 m	=	142 m ²
Dachgeschoss	15,39 m	x	9,22 m	=	142 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)					567 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

<u>Mehrfamilienhaus</u>	
Erdgeschoss rechts	53,00 m ²
Erdgeschoss links	51,00 m ²
Obergeschoss rechts	53,00 m ²
Obergeschoss links/Dachgeschoss	128,00 m ²
Summe Mehrfamilienhaus	285,00 m ²
Summe Wohnfläche gesamt	
	285,00 m²

Die Wohnflächen werden aus den Auszügen der Mietverträge und dem Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses übernommen. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. In den Mietverträgen weichen die Angaben zu der Wohnfläche trotz identisch geschnittener Wohnungen um 2 m² ab. Die Gründe hierfür sind nicht bekannt. Nach den eingeholten Plänen zur Ursprungsbebauung ergibt sich eine Wohnfläche von rd. 53 m². Nachfolgend werden die Wohnflächen für die vermieteten Wohnungen aus den Mietverträgen übernommen, da auf dieser Basis auch die Mietverträge geschlossen wurden. In der Wohnflächenberechnung zu dem Ausbau des Dachgeschosses wurde die Loggia mit 50% der vorhandenen Flächen in die Flächenberechnung eingerechnet. Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) sollen die Loggia jedoch nur mit 25% der Grundfläche angerechnet werden. Die Wohnfläche wird in diesem Fall korrigiert, da es sich um die unvermietete eigengenutzte Fläche handelt.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (285 m² / 567 m²) 0,50

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (285 m² / 426 m²) 0,67

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der geringen Wohnfläche und dem dementsprechend hohen Anteil an Konstruktionsfläche und den nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteil für Treppen sowie der Loggia im Dachgeschoss können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist der angeführte Stellplatz auf dem benachbarten Grundstück vorhanden und die Nutzung grundbuchlich und bauordnungsrechtlich abgesichert.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

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

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

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

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

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1953 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen und somit schrumpfender potenzieller Käuferkreis
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungstichtag, viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- teilw. Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug, gefangene Räume

Chancen:

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

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft / schwache Wirtschaftsphase
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Recklinghausen im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- in Recklinghausen gibt es ein ausreichendes Angebot an Wohnraum in einer einfachen Qualität

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁸

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet⁹. Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV ermittelt.

Die wesentlichen Parameter der Handlungsempfehlungen sind:

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2¹⁰ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde vermutlich um 1953 fertiggestellt. Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 72 Jahren.

⁹ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 41

¹⁰ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können sie bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - länger zurückliegend
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in Teilbereichen
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - länger zurückliegend
- Modernisierung der Heizungsanlage - in Teilbereichen
- Wärmedämmung der Außenwände - lange zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - im geringen Umfang
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (7,5 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 72 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 50 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1975, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Garage

Für die Garage wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine reduzierte Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Die Abmessungen der Garage ist nicht mehr zeitgemäß und es liegt dort kein Stromanschluss, sodass der Zuschnitt und die Ausstattung der Garage wirtschaftlich überaltert sind. Die Restnutzungsdauern der Garage wird nachfolgend mit 10 Jahren angenommen.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1953
tatsächliches Alter	72 Jahre
wesentliche Umbauten	2006
fiktives Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter Mehrfamilienhaus	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Mehrfamilienhaus	30 Jahre

Nutzungsdauern Garage

Baujahr	1963
tatsächliches Alter	62 Jahre
fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
fiktives Alter Garage	45 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Garage	15 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

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

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	634	668	Gebäude- und Freifläche	565 m ²
Gesamtgröße				565 m²

Bodenrichtwert

250 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	565 m ²			
Bodenwertansatz	250 €/m ²			
	250 €/m ² x	565 m ² =		141.250 €
Rundung				- 250 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				141.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45661
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1069
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

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

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹¹ sind Zuschläge für Grundstücke mit einer geringeren Tiefe als das Vergleichsgrundstück gerechtfertigt. Bei einer Tiefe von 30 m ist ein Zuschlag von 3% auf die Referenztiefe von 35 m erforderlich, da kleinere Grundstücke in der Regel zu höheren Preisen gehandelt werden als Größere.

Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Bochumer Straße bemerkbar. Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >50 dB(A) bis ≤ 54 dB(A) geringe Belastung ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3).

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

Nachfolgend wird auf eine Anpassung verzichtet, da sich die Vorteile der Grundstücksgröße und die Nachteile der Lärmbelastung gegenseitig aufwiegen.

¹¹ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025;Seite 31

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss rechts	W	53,0 m ²	5,70 €/m ²	302,00 €	6,00 €/m ²	318,00 €
Erdgeschoss links	W	51,0 m ²	7,89 €/m ²	402,50 €	6,00 €/m ²	306,00 €
Obergeschoss rechts	W	53,0 m ²	7,36 €/m ²	390,00 €	6,00 €/m ²	318,00 €
Obergeschoss links/Dachgeschoss	W	128,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,45 €/m ²	825,60 €
		285,0 m²	Ø 3,84 €/m²	1.094,50 €	Ø 6,20 €/m²	1.767,60 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	40,00 €/St	40,00 €
		1 Stk	Ø 0,00 €/St	0,00 €	Ø 40,00 €/St	40,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.767,60 €
marktübliche Mieterträge Garage	40,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.807,60 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.807,60 € x 12	rd. 21.691 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

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

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

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

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

Tatsächliche Mieten

Die vereinbarten Mieten weichen rd. 16% von den ortsüblichen Mieten ab und liegen somit im Rahmen üblicher Schwankungen. Hierbei fällt jedoch auf, dass die Spanne von - 5% (Erdgeschoss rechts) bis 32% (Erdgeschoss links) liegt.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Auszügen der Mietverträge handelt es sich vermutlich um Standardmietverträge.

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten	
			Miete	Ertrag
Erdgeschoss rechts	W	53,0 m ²	5,70 €/m ²	302,00 €
Erdgeschoss links	W	51,0 m ²	7,89 €/m ²	402,50 €
Obergeschoss rechts	W	53,0 m ²	7,36 €/m ²	390,00 €

Die Obergeschosswohnung links und die Garage werden von der Miteigentümerin genutzt.

Tabellenmietspiegel Stadt Recklinghausen

In der Analyse wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.

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

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden Baualtersklasse 1948 - 1960, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung Mittelwert: 5,45 €/m² - 6,05 €/m² Mittelwert 5,75 €/m²

Gruppe V

modernisierte Wohnungen in Gebäuden Baualtersklasse 1948 - 1960, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung Mittelwert: 6,15 €/m² - 6,75 €/m² Mittelwert 6,45 €/m²

ortsüblichen Vergleichsmiete vermietete Wohnungen - nicht modernisiert 6,00 €/m²

Die Einordnung an den oberen Bereich der Spanne erfolgt wegen der Wohnungsgröße und deren Nähe zu einem möglichen Zuschlag.

ortsüblichen Vergleichsmiete eigengenutzte Wohnung – modernisiert 6,45 €/m²

Die Einordnung in den mittleren Bereich der Spanne erfolgt wegen der großen Wohnfläche, die einen Abschlag rechtfertigen würde und den positiven Einflüssen der Loggia und der Wohnungsart Maisonette, die über zwei Etagen geht.

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 50 m² bis 60 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,55 €/m² und 8,58 €/m² und beträgt im Mittel 7,49 €/m².

Aufgrund des Angebotsumfangs konnte die Suche auf eine Größe von 45 m² bis 60 m² eingeschränkt werden. Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und den am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird. Des Weiteren steigen die Neumieten (erstmalig vereinbarte Mieten) überproportional, sodass bei einer Neuvermietung mit deutlich höheren Mietpreisen zu rechnen ist, was Bestandmieter daran hindert umzuziehen. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2025 eine durchschnittliche Netto-Kaltniete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) für einen einfachen Wohnwert in Höhe von 7,80 €/m², für einen mittleren Wohnwert, 8,80 €/m² für einen guten Wohnwert 10,50 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 12,50 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das III. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,15 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,74 €/m² bis 11,51 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹²

Nach der Übersicht der NRW-Bank wird für die Baualtersklasse 1960er Jahre eine Miete bei der Wiedervermietung von rd. 7,15 €/m² erreicht. Auch hier wird deutlich, dass die Mieten in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen sind.¹³

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)

7,49 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Die vereinbarten Nettokaltnieten für die Wohnungen Erdgeschoss links und Obergeschoss rechts liegen über den Mieten des Mietspiegels, jedoch im unteren Bereich der Angebotsmieten. Aufgrund des Zustandes der Wohnungen werden diese jedoch nicht als nachhaltig erzielbar angenommen. Auf eine Sonderwertberechnung wird verzichtet, da die Mieter nur eine Kündigungsfrist von 3 Monaten haben.

Die Wohnungsmiete Erdgeschoss rechts könnte im Rahmen einer Mieterhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Somit kann auch hier auf eine Sonderwertberechnung verzichtet werden.

Für die von der Eigentümerin genutzte Wohnung Obergeschoss links in Zusammenhang mit dem ausgebauten Dachgeschoss wird die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt und Garage wird eine marktübliche Miete von 40 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Erdgeschoss rechts)	6,00 €/m²
	Erdgeschoss links	6,00 €/m²
	Obergeschoss rechts	6,00 €/m²
	Obergeschoss links und ausgebauten Dachgeschoss	6,45 €/m²
Ansatz Stellplätze	Garagenstellplatz	40 €/St.

Hinweis

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

¹² Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/recklinghausen/sued/mietspiegel?mapCenter=51.572302%2C7.214375%2C13.79837908521717>]; abgerufen am 26.02.2026

¹³ Quelle: [<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/dashboards-wohnungsmarkt/mieten-und-kaufpreise/index.html>]; abgerufen am 26.02.2026

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	21.691 €
-----------------------------	-----------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen	285 m ²	x	14,00 €/m ²	=	3.990 €
Garage	1 Stk	x	106,00 €/St	=	106 €
					4.096 €

Verwaltung

Wohnflächen	4 WE	x	359 €/WE	=	1.436 €
Garage	1 Stk	x	47,00 €/St	=	47 €
					1.483 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen	2,00% von	21.211 €	=	424 €
Garage	2,00% von	480 €	=	10 €
				434 €

Summe der Bewirtschaftungskosten	- 6.013 €
---	------------------

entspricht ca. 28% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag	15.678 €
------------------------------	-----------------

abzgl. Bodenwertverzinsung

	3,50% von	141.000 €	=	- 4.935 €
--	-----------	-----------	---	-----------

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	10.743 €
--	-----------------

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von

30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50% = 18,39

Ertrag der baulichen Anlagen	10.743 €	x	18,39	=	197.564 €
------------------------------	----------	---	-------	---	-----------

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	141.000 €
----------------------------------	-----------

Zwischensumme	338.564 €
---------------	-----------

Rundung	436 €
---------	-------

vorläufiger Ertragswert	339.000 €
--------------------------------	------------------

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag	0,00% von	339.000 €	=	0 €
----------	-----------	-----------	---	-----

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	339.000 €
---	------------------

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Bodenwertverzinsungsbetrag

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 30 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **30 Jahre**

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wird hier zunächst die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses auch für die Garage angenommen. Die Garage hat mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren jedoch nur eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren. Die Differenz wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

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

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

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 42

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

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

Allgemein

gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist vergleichbar mit der geschätzten Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Objektgröße: Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, was eine breite Käuferschicht, insbesondere Privatinvestoren, anspricht.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache Wohnlage bewertet.	↑↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher, überwiegend einfacher in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↑

Sonstiges

Verwendung: Die Wohnung Obergeschoss links zusammen mit dem Dachgeschoss ist sowohl als Vermietungsobjekt als auch als Eigennutzerobjekt geeignet. Im Vordergrund wird hier eine Eigennutzung als nachhaltige Verwendung angesehen.	↓
Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen überwiegend über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu den vermieteten Wohnungen gehört kein Stellplatz. Dies hat einen mindernden Einfluss auf die Marktgängigkeit.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz:

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von n = 30 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,5%
--	------

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

Zusätzliche Marktanpassung

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

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

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	339.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,63
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.189 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	695 €/m ²

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

ohne Garage	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garage	333.170 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,71
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.169 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	674 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Für Mehrfamilienhäuser wurden folgende Durchschnittswerte aus den Jahren 2023/2024 angegeben.¹⁵

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

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 43

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 22.000 €
reduzierte Nutzungsdauer Garage	- 2.200 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.200 €

Altmerkmale und Schäden

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

Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen, Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung, defekte Innentüren im Dachgeschoss, die Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Behebung der Schäden in der Wohnung wie erkennbare mikrobiologische Belastung im Bad (möglicherweise Schimmelbildung)
- Schäden an den Faserzementschindeln im Gaubenbereich, unebene Terrasse, nicht fachgerecht eingebaute Loggia (Niveau der Loggia über dem Niveau des Dachgeschosses), somit Gefahr von eindringendem Wasser bei Regen, defekte Attika, defekte Markise im Bereich der Gaube
- Gemäß Angaben würde es bei den älteren Fenstern zu Zugscheinungen kommen
- deutlicher Instandsetzungsbedarf bei den Bädern in den vermieteten Wohnungen, teils überlackierte Fliesen mit abblättrender Farbe
- defekte Kelleraußentür
- starke Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- stark beschädigtes Gewächshaus, mögliche Entsorgungskosten

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die von dem angesetzten Alterswertminderungsfaktor und dem gewählten Mietenniveau abweichen.

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

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

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Ansatz (Abschlag):

- 22.000 €

Reduzierte Nutzungsdauer Garage

Für die Garage wurde eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beschrieben. Im Ertragswertverfahren ist die Garage zunächst jedoch mit einer Nutzungsdauer analog zu dem Mehrfamilienhaus mit 80 Jahren berücksichtigt. Dies bedeutet, dass auch Erträge über die längere Nutzungsdauer berechnet wurden. Nachfolgend werden die Erträge, die aufgrund der längeren Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses für die Garage berücksichtigt wurden, diskontiert und abgezogen.

Nachfolgend wird der Differenzbetrag in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

reduzierte Nutzungsdauer Garage			
monatliche Erträge Garage	- 40 €		
jährliche Erträge Garage	- 480 €		
./. Bewirtschaftungskosten	163 €		
	- 317 €		
kapitalisiert über die Differenz der Nutzungsdauern von 15 Jahren = Barwertfaktor 11,52			
	- 317 € x 11,52	=	- 3.652 €
diskontiert über die Restnutzungsdauer der Garage von 15 Jahren = Diskontierungsfaktor 0,5969			
	- 3.652 € x 0,5969	=	- 2.180 €
Ansatz (Abschlag):			- 2.200 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Der Ansatz von marktüblichen Mieten und die Wahl eines adäquaten Liegenschaftszinssatzes spiegeln das Marktverhalten ausreichend wider, sodass auf eine weitere marktspezifische Anpassung verzichtet werden kann. Nachfolgend wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	339.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 24.200 €
Ertragswert	314.800 €
Rundung	200 €
Ermittelter Verkehrswert	315.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.105 €/m ²
jährlicher Rohertrag	21.691 €
jährlicher Reinertrag	15.678 €
Rohertragsfaktor	14,52
Anfangsrendite	4,28%
bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG	

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Auf der Jungfernheide 1 in 45661 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 19.11.2025 gerundet	315.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. 3 von 4 Wohnungen sind vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Von den Eigentümern wurden nur rudimentäre Angaben zu den Mietverträgen gemacht. Die unvermietete Wohnung und die Garage werden von der Miteigentümerin genutzt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 27.10.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Auf der Jungfernheide aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 18.12.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 22.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 20.11.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 28.02.2026