

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. REI-0425-DHF

für das mit einer halben Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebaute Grundstück

Hummeltenbrink 1, 45665 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 036/24**

zum Stichtag 19.03.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

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

136.000 €

Marl, den 30.04.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen	8
2.2 Mikrolage Hummeltenbrink	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	22
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Sachwertermittlung	30
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
4 VERKEHRSWERT	37
4.1 Verfahrenswahl	37
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	38
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	39
5 ANLAGEN	40
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Urkunden / Bewilligungen	
5.7. Baulastunterlagen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	halbe Doppelhaushälfte und Nebengebäude	
Ortstermine	10.02.2025 und 19.03.2025	
Wertermittlungsstichtag	19.03.2025	
Objektadresse	Hummeltenbrink 1 45665 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstück	443 / 528	
Objektinformationen	Baujahr	1909
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1965
	Alter	116 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	291 m ²
	bebaute Fläche (nur halbe Doppelhaushälfte)	51 m ²
	Bruttogrundfläche	144 m ²
	Wohnfläche	66 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	260 €/m ²
	angepasster Bodenwert	299 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	87.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	170.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	170.000 €
	Wertanpassung boG	- 34.000 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	136.000 €
Ermittelter Verkehrswert		136.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Völker
 Amtsgericht Recklinghausen
 Reitzensteinstraße 17 - 21
 45657 Recklinghausen

Aktenzeichen: 022 K 036/24
 Auftrag vom: 12.11.2024

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer halben Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebauten Grundstücks.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: halbe Doppelhaushälfte und Nebengebäude
 Hummeltenbrink 1
 45665 Recklinghausen

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Recklinghausen
 Blatt Nr. 38206

Kataster: Gemarkung Recklinghausen
 Flur 443
 Flurstück 528

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermine: Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 10.02.2025
 Teilnehmer:
 - ein beauftragter Makler der betreibenden Gläubigerin
 - der Sachverständige Tettenborn
 Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Auf Klingelanforderung wurde das Gartentor nicht geöffnet, sodass das Grundstück nicht betreten werden konnte.

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 19.03.2025
 Teilnehmer:
 - ein beauftragter Makler der betreibenden Gläubigerin = dem 1. Ortstermin
 - der Sachverständige Tettenborn
 Auch dieser Termin wurde trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) von dem Eigentümer nicht wahrgenommen und auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet. Das von einer Hecke umgebene Grundstück konnte wiederum nur aus dem Straßenraum besichtigt werden.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.03.2025
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

Unterlagen:

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 12.11.2024
- Grundbuchauszug vom 15.11.2024

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 19.12.1990
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.12.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 10.12.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 06.12.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 04.12.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 10.12.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 04.12.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.12.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 30.01.2025
- Einsicht in die Bauakte am 03.02.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 29.05.1909
- Rohbauabnahme vom 05.06.1909
- Gebrauchsabnahme vom 30.09.1909
- Baugenehmigung vom 11.10.1966
- Schlussbescheinigung vom 15.11.1967

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Vom Eigentümer wurden trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektdaten zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Recherche wurde die Bauakte des örtlichen Bauordnungsamtes eingesehen und mit von hier eingeholten Daten sowie Daten aus öffentlichen Quellen ergänzt. Insbesondere privatrechtliche Informationen wie beispielsweise Mietverträge, Nachbarschaftsvereinbarungen lagen nicht vor. Auch lagen keine Informationen bezüglich an der Immobilie durchgeführte bauliche Maßnahmen oder sonstige Informationen zu der Immobilie vor. Da auch bei dem Bauordnungsamt nur rudimentäre Bauantragsunterlagen vorhanden sind, ist die Grundlage für die Bewertung sehr dünn und die Bewertung muss vielfach auf Annahmen zurückgreifen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 19.03.2025. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2025 noch nicht veröffentlicht.

Im Sinn der Aufgabenstellung (Zwangsversteigerung), die erst nach dem Wertermittlungsstichtag stattfinden kann, wird es als sachgerecht angesehen, die Daten des Geschäftsjahres 2024 als Basis der Bewertung heranzuziehen.

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

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.

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

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

- Literaturquellen:** In diesem Gutachten werden 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 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
- Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
- Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

^

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 6 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Räumliche Einordnung:	<p>Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile.</p> <p>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.</p> <p>Die Einwohneranzahl von Recklinghausen ist seit dem Jahr 2020 von 111.397 auf 111.693 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von 0,27%. Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000 – 2010 – 2020 – 2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung. Nach der Aktualisierung der Studie Wegweiser Kommune - Bertelsmann Stiftung wurde Recklinghausen dem Demografiety 6 Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen zugeordnet. In den Jahren 2015 und 2016 sowie zu Beginn des Ukrainekrieges konnten noch Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden, ansonsten ist seit längerem eine Abwanderung zu beobachten. In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in Recklinghausen um 1,4% zurückgegangen und bis 2040 wird ein weiterer Rückgang um 7,3% prognostiziert. Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrer Studie "Wegweiser Kommune" davon aus, dass die Bevölkerung in Recklinghausen schrumpfen wird und prognostiziert, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigt.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,4%; NRW: 7,9%; Kreis Recklinghausen: 8,7% (2/2025)
Räumliche Einordnung:	<p>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.</p>
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>

Immobilienmarkt:

Nach dem Preisverfall der letzten Jahre ist zum Wertermittlungsstichtag ein Seitwärtstrend erkennbar und die Preise stabilisieren sich. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex für das Jahr 2024 überwiegend Stagnation und zum Jahresende 2024 wieder ein leichtes nominales Plus von 0,8%. Die Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer abwartenden Haltung. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist weitgehend stabil, während die Mieten deutlich gestiegen sind. Für kapitalstarke Investoren bedeutet dies steigende Renditen, während aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei hohem Fremdfinanzierungsanteil die Renditen sinken. Politische Unsicherheiten, historisch hohe Baukosten und Personalengpässe in der Bauwirtschaft führen zu hohen Herstellungskosten und einer schwachen Bautätigkeit, was eine mittelfristige Entspannung auf den angespannten Wohnungsmärkten nicht erwarten lässt.

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.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage sanken bei freistehenden Häusern und Reihenmittelhäusern, stiegen aber bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern. 2023/2024 wurden durchschnittlich ca. 403.000 € für freistehende Häuser, 334.000 € für Doppelhaushälften und 252.000 € für Reihenmittelhäuser gezahlt. Für Drei- und Mehrfamilienhäuser lag der Durchschnittspreis bei 1.323 €/m², ein Anstieg von 7%.

Bei Eigentumswohnungen stieg die Anzahl der Kauffälle leicht. Neue Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 4.442 €/m², gebrauchte 1.878 €/m², was einen Rückgang von 3,1% bedeutet. Besonders bei Wohnungen aus den Jahren 1971–1980 gab es einen Preisrückgang von 6,8%, auf 1.733 €/m². Die meisten Kaufverträge wurden zwischen Privatpersonen abgeschlossen (rund 82%).

2.2 Mikrolage Hummeltenbrink

Stadtteil Hillen:	Im südöstlichen Stadtgebiet ist der Stadtteil Hillen umgeben von weiteren Recklinghäuser Stadtteilen. In Hillen gibt es eine rege Nachfrage nach Mietwohnungen, wobei überdurchschnittlich viele Wohnungen modernisiert, saniert angeboten werden. Dieses leicht überdurchschnittliche Qualitätsniveau spiegelt sich auch in den Mietpreisen wider. Nicht zuletzt wegen der Innenstadtnähe handelt es sich um einen gefragten Wohnstandort. In Hillen leben rund 9.400 Einwohner.								
Zentralität:	Am südlichen Rand des Ortsteils Hillen in einem Siedlungsgebiet aus den 1900er bis 1910er Jahren. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 2,7 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Hummeltenbrink: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen unbefestigten Parkbuchten, beidseitigen unebenen Gehwegen und Beleuchtung sowie Baumbestand.</p> <p>Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 3,8 km (B225) - Autobahn ca. 2,0 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 2,4 km (Recklinghausen HBF) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Hummeltenbrink. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße in einer 30er Zone.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Umgebung mit offener I-geschossiger Wohnbebauung bestehend aus zeitgleich erstellten, gleichartigen Häusern (Siedlungsverbund) und kleineren Mehrfamilienhäusern. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putzfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung.								
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen an der Castroper Straße vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich im Stadtzentrum von Recklinghausen.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² beitrags- und abgabenfrei)²</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>390 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>320 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>230 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu den Werten 2024)</p> <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>260 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	390 €/m ²	mittlere Lage:	320 €/m ²	mäßige Lage:	230 €/m ²	Bodenrichtwert hier	260 €/m ²
gute Lage:	390 €/m ²								
mittlere Lage:	320 €/m ²								
mäßige Lage:	230 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	260 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstück:	528
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer halben Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaut. Es wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.
Größe:	291 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die südliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 20 m, mittlere Tiefe ca. 15,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südseite (straßenseitig) ausgerichtet.
Bewuchs:	Das Grundstück war nicht zugänglich und von der Straße durch eine Hecke abgetrennt, sodass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Soweit erkennbar besteht die Gartenfläche aus einer Rasenfläche.
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Teildoppelhaushälften, die Gartenfläche ist von öffentlichen Straßen eingeschränkt einsehbar
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der in ca. 130 m Luftlinie verlaufenden Bahnstrecke und der Maybachstraße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilweise mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >55 dB(A) bis <= 59 dB(A) geringe 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 10.12.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk General Blumenthal / 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.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 24.04.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 09.12.2024 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 der halben Doppelhaushälfte nicht gekennzeichnet. ⁵
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 24.04.2025

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 24.04.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

- Baurecht:** Darstellung im Flächennutzungsplan ⁶ 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 (Einfügeeignis) beurteilt. ⁷
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:** Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Landes NRW⁸ liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

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 06.12.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
- Straßenbaubeiträge:** Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Für die Bewertung wurde am 03.02.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Demnach wurde die halbe Doppelhaushälfte und Nebengebäude zusammen mit den benachbarten Häusern als Siedlung genehmigt.
Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.
Die Bauantragsunterlagen sind nur in einem rudimentären Umfang vorhanden. Beantragt wurde das Gebäude zusammen mit baugleichen Gebäuden, die in der Nachbarschaft und an anderen Orten als Typenhäuser für Angestellte der Eisenbahn.

⁶ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976>]; abgerufen am 24.04.2025

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976>]; abgerufen am 24.04.2025

⁸ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 24.04.2025

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Bauerlaubnisschein 12/4 09	vom 29.05.1909
Rohbauabnahme Abnahmeverhandlung	vom 05.06.1909
Gebrauchsabnahme	vom 30.09.1909

Umbau Stallgebäude/Anbau einer Garage

Baugenehmigung Bauschein Nr. 1056/66	vom 11.10.1966
Schlussbescheinigung	vom 15.11.1967

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit von außen in Punkt oder Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden. Diese sind jedoch wahrscheinlich und nicht bei dem Bauordnungsamt dokumentiert.

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 und keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

Ob auf dem Grundstück weitere genehmigungspflichtige Gebäude stehen konnte nicht geprüft werden, da das Grundstück nicht betreten werden konnte. Auf dem Luftbild sind weitere kleine Gebäude und ein Carport erkennbar.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 04.12.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 3746 lfd. Nr. 1

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Abbruches seines Wohnhauses die gemeinsamen Bauteile zum Nachbarwohnhaus (Lilienweg 4) so lange bestehen zu lassen, wie das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück fortbesteht. Bei einem Eingriff in die tragenden oder aussteifenden Bauteile ist auch ein Standsicherheitsnachweis des Nachbarwohnhauses durch einen Sachkundigen (Statiker) zu führen. Eingetragen am 18.05.2005
Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 3746 Nr. 2

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Abbruches seines Wohnhauses die gemeinsamen Bauteile zum Nachbarwohnhaus (Hummeltenbrink 3) so lange bestehen zu lassen, wie das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück fortbesteht. Bei einem Eingriff in die tragenden oder aussteifenden Bauteile ist auch ein Standsicherheitsnachweis des Nachbarwohnhauses durch einen Sachkundigen (Statiker) zu führen. Eingetragen am 18.05.2005

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 3746 Nr. 3

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Abbruches seines Schuppens die gemeinsamen Bauteile zum Nachbarschuppen (Maybachstraße Nr. 7a) so lange bestehen zu lassen, wie der Schuppen auf dem Nachbargrundstück fortbesteht. Bei einem Eingriff in die tragenden oder aussteifenden Bauteile ist auch ein Standsicherheitsnachweis des Nachbarschuppens durch einen Sachkundigen (Statiker) zu führen. Eingetragen am 18.05.2005

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 3746 Nr. 4

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, im Falle des Abbruches seines Schuppens die gemeinsamen Bauteile zum Nachbarschuppen (Lilienweg 4) so lange bestehen zu lassen, wie der Schuppen auf dem Nachbargrundstück fortbesteht. Bei einem Eingriff in die tragenden oder aussteifenden Bauteile ist auch ein Standsicherheitsnachweis des Nachbarschuppens durch einen Sachkundigen (Statiker) zu führen. Eingetragen am 18.05.2005
Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.

In der Auskunft sind nur Belastungen dargestellt; Auskünfte zu Begünstigungen liegen hier nicht vor. Hierbei handelt es sich um typische Eintragungen, die im Rahmen von Grundstücksteilungen eingetragen werden und es kann vermutet werden, dass ähnlich lautende Eintragungen zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen wurden.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 10.12.2024 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 können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. Inwieweit die halbe Doppelhaushälfte und Nebengebäude der Baugenehmigung entspricht, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 04.12.2024 ist die halbe Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen, nicht Teil eines Denkmalsbereichs und nicht in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet.

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Recklinghausen
	Blatt Nr.	38206
	letzte Änderung	vom 09.08.2024, Ausdruck vom 15.11.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	443	528	Gebäude- und Freifläche	291 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 1:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung von Einwirkungen durch Bahnbetrieb) für die DB Netz AG, Frankfurt. Gemäß Bewilligung vom 19.12.1990 eingetragen am 4. April 1991 und mit dem belasteten Grundstück von Recklinghausen Blatt 26138 hierher übertragen am 08.10.2012.

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 036/24)

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

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die halbe Doppelhaushälfte wird auf Basis der Vorbereitungen zu den Orts-terminen vermutlich von dem Eigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 30.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	halbe Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 66 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung.	
Baujahr:	um 1909	
Umbauten/Erweiterungen:	Von außen sind keine Umbauten oder Erweiterungen erkennbar. Es kann aber vermutet werden, dass Umbaumaßnahmen vorgenommen wurden. Erkennbar waren vereinzelt Arbeiten, die augenscheinlich nicht abgeschlossen wurden.	
Modernisierungen:	Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Instandhaltung:	Die halbe Doppelhaushälfte wurde - soweit erkennbar - eingeschränkt im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Zu dem Instandhaltungszustand der Räume können hier wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussagen gemacht werden.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben - Erdgeschoss liegt ca. 1,0 m über Zugangsniveau	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus - Annahme	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz lt. Bauantragsunterlagen, erkennbar war ein Carport auf dem Grundstück	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik - Annahme
	Erd-, Obergeschoss:	Wohnen - Annahme
	Spitzboden	vermutlich ausgebaut - Annahme

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht. Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1909 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude mit einer Fachwerkkonstruktion oder teilweise Fachwerkkonstruktion.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher teilweise auf Annahmen.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise und möglicherweise Fachwerkbauweise – Annahme	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk/Fachwerk – Annahme
	Decke -	Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachabdichtung:	Betonpfannen	
Gauben:	Zwerchhaus mit Pfannendeckung	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Blech und Kunststoff - Annahme	
Fassade:	Putz und Faserzementschindeln	

2.6.2 Ausbau

Zum Ausbau und der Qualität des Ausbaus der halben Doppelhaushälfte und der Nebengebäude können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Haustür/Wohnungstür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung - Annahme
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Tapeten und Anstrich - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang – Annahme

Kellergeschoss

Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke - Annahme
Boden	Annahme Ziegelflachsicht / Estrich - Annahme
Technik	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte auch kein Verwalter recherchiert werden und es lag auch kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten.

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 - Annahme – Anschluss an die Telekommunikation - Annahme
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind soweit erkennbar mit Betonpflaster befestigt.
Garten:	Der Garten besteht - soweit aus dem Straßenraum erkennbar - aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.
Einfriedungen:	Hecken, angrenzende Gebäude/Mauern

2.6.4 Nebengebäude

Ehemaliges Stallgebäude

Das ehemalige Stallgebäude konnte bei der Ortsbesichtigung nicht betreten werden. Es handelt sich hierbei um $\frac{1}{4}$ eines Stallgebäudes, das vermutlich zusammen mit dem Doppelhaus entstanden ist. 1966 wurde es mit einem Anbau als Garage zulässigerweise umgebaut.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände - Mauerwerk Decke - unbekannt
Dach:	Satteldach aus einer Holzkonstruktion
Dachabdichtung:	Dachpfannen
Fassade:	Putz
Boden:	Beton - Annahme
Wand:	Putz - Annahme
Decke:	Holzbalkendecke - Annahme
Tor:	manuelles Garagentor - Annahme

Carport/Unterstand

Zu dem Carport/Unterstand konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Konstruktion:	Holzkonstruktion Wände - Holz/offen an das Stallgebäude angebaut
Dach:	schwach geneigtes Dach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, augenscheinlich bituminöse Abdichtung/Blech
Fassade:	offen
Boden:	unbekannt

2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden:** Augenscheinlich wurde mit einer Modernisierung oder Instandsetzungsarbeiten begonnen, die jedoch nicht abgeschlossen wurden. Von außen waren mehrere unfertige Bauarbeiten, teils Baumaterialien und nicht angeschlossene Kabel erkennbar. Das Dach und die Fenster und Türen sind augenscheinlich in die Jahre gekommenen. Die Straßenfassade wurde augenscheinlich neu verputzt, aber nicht gedämmt. Die Giebelfassade ist ursprünglich. Bezüglich möglicher Schäden innerhalb der Wohnung können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde. Um mögliche vorhandene Schäden oder einen abweichenden Ausstattungszustand zu berücksichtigen erfolgt bei der Wertableitung ein Risikoabschlag.
- Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar gewesen.
- Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Fassade 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. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!
- Energetische Situation:** Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an der halben Doppelhaushälfte durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann hier wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Einschätzung abgegeben werden.
- Entsprechend der zu vermutenden Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Das mit einer halben Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung neben der kleinen Wohnfläche von 66 m² keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein schlicht gestaltetes Zechenhaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts, das für heutige Verhältnisse für eine Familie mit mehr als einem Kind aufgrund der Wohnfläche von 66 m² als zu klein beurteilt werden kann.
- Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundriss gegenüber der ursprünglichen Planung ohne Badezimmer verändert wurde, dies aber bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert wurde.
- Zu der Ausstattung der Wohnung kann hier keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
- Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.

2.7 Flächen- und Massenangaben

Hinweis zu den Flächenangaben

Im Rahmen der Recherchen konnten nur die Ursprungspläne recherchiert werden. Diese sind nur rudimentär vermaßt. Fehlende Maße wurden, soweit möglich, berechnet, ansonsten grafisch aus den Plänen herausgemessen. Dadurch kann es bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Wohnfläche zu Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten kommen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnung nicht aufgemessen werden konnte.

Insgesamt sind die hier angegebenen Flächenangaben mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **291 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) halbe Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	8,37 m x	5,58 m =	<u>47 m²</u>
Erdgeschoss	8,30 m x	5,51 m =	46 m ²
	4,34 m x	1,34 m =	<u>6 m²</u>
Summe Erdgeschoss			<u>51 m²</u>
Dachgeschoss	8,30 m x	5,51 m =	<u>46 m²</u>
Summe BGF halbe Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m² gerundet)			144 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen. Ein Abgleich mit dem Baubestand war nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und das Grundstück nicht betreten werden konnte. Eine genaue Erfassung der BGF war örtlich nicht möglich.

Hinweis Spitzboden

Die BGF des möglicherweise ausgebauten Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann nicht abschließend geklärt werden, ob der Spitzboden wohnlich ausgebaut wurde. Diesbezügliche Unterlagen waren nicht zu recherchieren.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	Faktor			
Eingang	1,40 m x	1,35 m x	0,97 =	1,83 m ²
	1,10 m x	1,00 m x	0,97 =	1,07 m ²
WC	1,10 m x	1,35 m x	0,97 =	1,44 m ²
Abwasch	1,10 m x	1,35 m x	0,97 =	1,44 m ²
Küche	3,50 m x	5,00 m x	0,97 =	16,98 m ²
Stube	3,15 m x	5,00 m x	0,97 =	15,28 m ²
Podest	1,10 m x	1,00 m x	0,97 =	1,07 m ²
Kammer (*)	3,50 m x	3,95 m x	0,97 =	13,41 m ²
Kammer (*)	3,15 m x	3,95 m x	0,97 =	12,07 m ²
Zwerchhaus (*)	0,50 m x	3,00 m x	0,97 =	1,46 m ²
Summe Erdgeschoss				66,03 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				66,00 m²

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen von 1909 ermittelt. Ein örtliches Flächenmaß oder ein Abgleich mit den angegebenen Maßen in den eingeholten Plänen konnte nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In den Plänen sind nicht alle Maße vorhanden. Fehlende Maße werden grafisch und rechnerisch ergänzt. Weiter kann zu der Wandoberfläche keine Aussage gemacht werden, sodass hier ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird.

Die mit (*) gekennzeichneten Räume haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist.

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

$$\text{- Kennzahl Wfl. / BGF} = (66 \text{ m}^2 / 144 \text{ m}^2) \quad 0,46$$

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

$$\text{- Kennzahl Wfl. / GF} = (66 \text{ m}^2 / 97 \text{ m}^2) \quad 0,68$$

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, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage

1 Stk

In den Bauantragsunterlagen ist die Baugenehmigung einer Garage enthalten. Der Carport bleibt unberücksichtigt, da hierzu keine Baugenehmigungsunterlagen vorhanden sind und die örtlichen Gegebenheiten nicht ausreichend in Augenschein genommen werden konnten.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. 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.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann hier nur eine Einschätzung der Marktgängigkeit auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

Stärken:

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

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1909 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität und von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Instandsetzungsbedarf
- gemeinsame Gebäudetrennwände mit den benachbarten Doppelhaushälften und somit Schallbrücken
- Familien stellen den Großteil der Käuferschicht und die Wohnfläche ist mit 66 m² für eine Familie als klein zu beurteilen

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/ abschwächenden Wirtschaft
- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung / Modernisierung, erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. altlastenverdächtige Baustoffe
- veralteter Genehmigungsstand und zu vermutende zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind

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.⁹

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.

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine halbe Doppelhaushälfte und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV¹⁰.

Die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells sind nachfolgend zusammengestellt:

- Kaufpreis: bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis (Der Kaufpreis enthält auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser etc.)
- Herstellungskosten: NHK 2010
- Regionalfaktor: 1,0
- Korrekturfaktor: 1,05 für Zweifamilienhäuser
- Gebäudestandard: nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 ImmoWertV
- Baunebenkosten: in den NHK 2010 enthalten
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche (BGF)
- Drempel, Spitzboden: Berücksichtigung entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW
- Besonders zu erfassende Bauteile: Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Punkt 5.4 der Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
- Baupreisindex: Preisindex des Statistischen Bundesamtes
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW, >= 20 Jahre - keine Neubauten
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen: Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR.
- Bodenwertberechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 37,38

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 Sachwertmodell ¹¹ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. In der Wertermittlung werden Modernisierungen fiktiv unterstellt und eine angemessene Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern halbe Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1909
tatsächliches Alter	116 Jahre
fiktives Baujahr	1965
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre

Hinweis

Die Restnutzungsdauern laufen 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.

Garage

Die Garage wird mit einem Pauschalbetrag in der Wertermittlung berücksichtigt und somit nehmen die Nutzungsdauern der Garage keine werterelevante Rolle ein.

¹¹ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

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	443	528	Gebäude- und Freifläche	291 m ²
Gesamtgröße				291 m²
Bodenrichtwert				260 €/m²
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 15% (Grundstückstiefe)				
Korrektur (€/m ²)		15% von	260 €/m ² =	39 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				299 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		291 m ²		
Bodenwertansatz		299 €/m ²		
		299 €/m ² x	291 m ² =	87.009 €
Rundung				- 9 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				87.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45665
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Hillen
Bodenrichtwertnummer	922
Bodenrichtwert	260 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

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

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

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹² sind Zuschläge für Grundstücke mit einer geringeren Tiefe als das Vergleichsgrundstück gerechtfertigt. Umrechnungskoeffizienten für eine Tiefe von 15,5 m sind nicht veröffentlicht. Bei einer Tiefe von 25 m ist ein Zuschlag von 10% auf die Referenztiefe von 35 m erforderlich. Da das Grundstück mit 291 m² im Vergleich zu einem üblichen Baugrundstück klein ist, wird hier ein Zuschlag von 15% veranschlagt, da kleinere Grundstücke in der Regel zu höheren Preisen gehandelt werden als größere Grundstücke.

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 31

3.3 Sachwertermittlung

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

halbe Doppelhaushälfte			
Kostenkennwert			680 €/m ²
Bruttogrundfläche			144 m ²
Baupreisindex 2021	IV / 2024	130,8	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	130,8 / 70,9 =	1,845	
	1,845 x 144 m ² x 680 €/m ² =		180.374 €
Alterswertminderungsfaktor halbe Doppelhaushälfte			
fiktives Alter		60 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 60 Jahre / 80 Jahre =		0,75	- 135.281 €
halbe Doppelhaushälfte			45.093 €
<hr/>			
Garage, Carport, Zwerchhaus			6.000 €
Sonstige Bauteile	1,845 x	6.000 € =	11.070 €
<hr/>			
Außenanlagen	8%	von 56.163 € =	4.493 €
Sachwert Außenanlagen			4.493 €
<hr/>			
Sachwert halbe Doppelhaushälfte			45.093 €
Sachwert sonstige Bauteile			11.070 €
Sachwert Außenanlagen			4.493 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			87.000 €
Zwischensumme			147.656 €
Rundung			0 €
vorläufiger Sachwert			147.656 €
<hr/>			
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	15% von 147.656 € =	22.148 €
Rundung			196 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			170.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,5
Dach	in die Jahre gekommenen	15%	2,0
Fenster- und Außentüren	in die Jahre gekommenen	11%	2,0
Innenwände und -türen	keine Angabe möglich – Annahme	11%	2,5
Decken und Treppen	keine Angabe möglich – Annahme	11%	2,0
Fußböden	keine Angabe möglich – Annahme	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	keine Angabe möglich – Annahme	9%	2,0
Heizung	keine Angabe möglich – Annahme	9%	2,0
Sonstige Technik	keine Angabe möglich – Annahme	6%	2,5
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,0

Für die nicht besichtigten Bauteile wird ein üblicher Standard aus Erfahrungswerten angenommen. Das Risiko abweichender Ausstattungsmerkmale wird bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Hier werden einzelne Modernisierungselemente fiktiv angenommen und die hierfür notwendigen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abschlägig berücksichtigt.

Die überwiegend unterkellerte halbe Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen:

Typ 2.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil	96%
Typ 2.23 I-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach -	Anteil	4%

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Drempel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist kein Drempel vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein Abschlag vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert. Der Spitzboden ist möglicherweise ausgebaut worden. Dies wird mit einem Zuschlag in Anlehnung an die Empfehlungen der AGVGA NRW berücksichtigt.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

680 €/m²

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 130,8 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 60 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor halbe Doppelhaushälfte **0,75**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Garage, Carport, Zwerchhaus

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70.9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 130,8 zu erhöhen.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnten keine besonderen Bauteile im Ausbau erkannt werden.

Ansatz **11.070 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Die zu bewertenden Außenanlagen wirken insgesamt normal beschaffen.

Ansatz **8%**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

Marktanpassung Recklinghausen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus geeigneten Kaufverträgen (93) aus den Geschäftsjahren 2023 bis 2024 durchschnittliche Sachwertfaktoren für die Stadt Recklinghausen ausgewertet.¹³

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden folgende Rahmendaten angegeben:

Sachwertfaktor 1,14 StAb. +/- 0,19

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Anzahl 49

Vorläufiger Sachwert:	307.586 € StAb +/- 86.445 € Min. 147.511 € Max. 497.945 €
Wohnfläche:	131 m ² StAb +/- 37 m ² Min. 88 m ² Max. 301 m ²
Restnutzungsdauer:	41 Jahre StAb +/- 14 Jahre Min. 21 Jahre Max. 70 Jahre
Bodenrichtwert:	276 €/m ² StAb +/- 54 €/m ² Min. 190 €/m ² Max. 400 €/m ²
Grundstücksgröße:	410 m ² StAb 140 m ² Min. 196 m ² Max. 736 m ²

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 39

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

Allgemein

Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich unterhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erweitert die Erschwinglichkeit und somit die Käuferschicht. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor.	↑↑
Gebäudealter: Die Immobilie ist mit einem ursprünglichen Baujahr von 1909 im Verhältnis zu den ausgewerteten Kauffällen relativ alt.	↓
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße ist deutlich kleiner als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↑
Restnutzungsdauer: Die geschätzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren ist deutlich geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Gebäude. Dies lässt auf modernisierte, teilw. modernisierte oder jüngere Gebäude schließen, die in die Auswertung eingeflossen sind.	↓
Größe: Die vorhandene Wohnfläche ist deutlich kleiner als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↑

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.	wird besonders berücksichtigt
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher 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

Drittverwendung: Die Wohnfläche von 66 m ² schränkt Familien als Hauptzielgruppe ein.	↓
HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,15 bzw. rd. 15%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen halben Doppelhaushälfte ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	170.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.576 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.182 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.258 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	577 €/m ²

Vergleichszahlen

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wurden Durchschnittswerte aus den Jahren 2023/2024 für Doppelhaus-hälften/Reihenendhäuser angegeben¹⁴.

bis 1949

Anzahl der Verkaufsfälle	19
Ø Baujahr	1924
Ø Bodenrichtwert	265 €/m ²
Ø Grundstücksgröße	573 m ²
Ø Wohnfläche	128 m ²
Ø Bruttogrundfläche	274 m ²
Ø Gesamtkaufpreis	276.296 €
Ø Gebäudewert Wfl.	2.139 €/m ² (Standardabweichung +/- 479 €/m ²)

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Recklinghausen hat einen Wert von 1.950 €/m² bzw. 130.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

Bei den Vergleichsfaktoren ist zu berücksichtigen, dass bei dem Immobilienpreiskalkulator der Gesamtwert auf Basis des Durchschnittspreises Wohnfläche errechnet wird und die vorhandene Wohnfläche mit 66 m² ungewöhnlich klein ist. Der Wert ist nur bedingt vergleichbar. Bei den Vergleichsfaktoren ist das Vergleichsobjekt ebenfalls deutlich größer. Kleiner Objekte rechtfertigen höhere durchschnittliche Preise je m²/Wfl.

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 290.000 €, für einen mittleren Wohnwert 390.000 €, für einen guten Wohnwert 470.000 € und für einen sehr guten Wohnwert 590.000 € angegeben.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 250.000 €, für einen mittleren Wohnwert 300.000 € und für einen guten Wohnwert 370.000 € angegeben.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 35

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)

fehlende Innenbesichtigung	- 34.000 €
----------------------------	------------

Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an den beiden Ortsterminen nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein.

Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbaurbeiten erfolgt hier ein Risikoabschlag.

Des Weiteren besteht die Gefahr, dass die halbe Doppelhaushälfte ungenehmigter Weise umgebaut wurde und weitere Planungs- und Genehmigungskosten anfallen. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 20% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes als angemessen und erforderlich.

Ansatz (Abschlag):	20% von 170.000 € =	- 34.000 €
---------------------------	---------------------	-------------------

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine halbe Doppelhaushälfte und Nebengebäude und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	170.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 34.000 €
Sachwert	136.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	136.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur halbe Doppelhaushälfte)	946 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.061 €/m ²
Bodenwertanteil	64%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer halben Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebauten Grundstücks Hummeltenbrink 1 in 45665 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 19.03.2025	136.000 €
---------------------	-------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 38206/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 19.12.1990 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung von Einwirkungen durch Bahnbetrieb) für die DB Netz AG, Frankfurt. Gemäß Bewilligung vom 19.12.1990 eingetragen am 4. April 1991 und mit dem belasteten Grundstück von Recklinghausen Blatt 26138 hierher übertragen am 08.10.2012.

Nach der Bewilligungsurkunde verpflichtet sich der Eigentümer Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb der Deutschen Bundesbahn - gleich welchen Umfangs - auf die erworbenen Grundstücke ausgehen sollten, entschädigungslos zu dulden.

In ca. 130 m Luftlinie verläuft eine Bahntrasse, die das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe Belastung und nachts ab >50 dB(A) bis ≤ 54 dB(A) geringe Belastung belastet. Hierbei handelt es sich um die geringste gekennzeichnete Lärmbelastung und die bei der Ortsbesichtigung bemerkbaren Geräusche waren schwach.

Ein signifikanter Werteeinfluss für ein innerstädtisches Grundstück kann nicht erkannt werden, es kann jedoch bei der Beleihung zu Nachteilen kommen, da die erste Rangstelle besetzt ist. Empirisch abgeleitete Daten für derartige Rechte sind nicht bekannt, sodass eine Belastung geschätzt werden muss.

Belastung

- 1.000 €

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 036/24)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die halbe Doppelhaushälfte wird augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
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 10.12.2024 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 Hummeltenbrink aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 06.12.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 09.12.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 30.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 30.04.2025