

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück: Berghäuser Straße 49 in 45663 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 41/24



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 16. Januar 2025)

90.000,-- €

(i. W. neunzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 EIGENTÜMERGRUNDBUCH VON	5
1.6 ERBBAUGRUNDBUCH VON.....	5
1.7 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.8 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.9 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.10 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG/GRUNDSTÜCKQUALITÄT.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
2.9 ERBBAURECHT	9
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	10
3.1 ALLGEMEINES	10
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES MIT ANBAU	10
3.3 HINWEISE	11
3.4 RAUMHÖHEN	12
3.5 RAUMANORDNUNG.....	12
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGE.....	12
3.6 AUßENANLAGEN.....	12
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	13
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	13
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	14
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	14
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	14
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	17
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	17
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	18
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	18
5.4 BESONDERE BAUTEILE	18
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	18

6. BODENWERT (§ 16 IMMOVERTV)	19
6.1 BODENWERT EINES VERGLEICHBAREN JEDOCH NICHT MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS:	19
6.2 BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	19
6.2 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTES:	20
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	21
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	21
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	21
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES	22
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	24
9. VERKEHRSWERT	25

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
ERBBAURECHTSVERTRAG
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Völker
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16. Januar 2025.

Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Eigentümergrundbuch von

Recklinghausen Blatt 1543

1.6 Erbbaugrundbuch von

Recklinghausen Blatt 8565

1.7 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen	Flur: 541
Flurstück Nr.: 563	Größe: 583 m ²
Gebäude- und Freifläche	

1.8 Die Ortsbesichtigung fand statt am

16. Januar 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses und Anbaus durchgeführt. Weiterhin wurden das Garagegebäude mit Anbau und die Außenanlagen besichtigt. Die Erbbauberechtigten sind zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Der Mieter ermöglichte mir jedoch die Besichtigung der Räumlichkeiten und der Außenanlagen. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.9 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 563 ist mit einer 1 –geschossigen Doppelhaushälfte mit Anbau in Form eines Einfamilienhauses bebaut. Weiterhin ist auf dem Grundstück ein Garagegebäude mit angebautem Stallgebäude vorhanden. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 1 bis 2 -geschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

1.10 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Recklinghausen im Stadtteil König-Ludwig. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 116.000 Einwohner. Das Hausgrundstück liegt ca. 80 Meter nordöstlich des Einmündungsbereiches des Schreberwegs in die Berghäuser Straße. Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 3,5 km. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung/Grundstückqualität

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Berghäuser Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege sind mit Betonplatten und Betonverbundsteinen befestigt. Beidseitig sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Einseitig stehen Laubbäume auf. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Auszug aus dem Liegenschaftskataster").

- Frontbreite: ca. 11 m
- Tiefe i. M.: ca. 51 m

Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Wegeflächen sind mit Waschbetonplatten befestigt. Die übrigen Freiflächen sind begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

- lfd. Nr. 1 Ein Erbbauzins von jährlich 26,80 DM für den jeweiligen Eigentümer
Eingetragen am 24.08.1938.
- lfd. Nr. 2 Ein weiterer Erbbauzins von jährlich 3.163,20 DM für den jeweiligen Eigentümer
Eingetragen am 22.09.1998.
- lfd. Nr. 3 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Erbbauzinsreallast für den jeweiligen Grundstückseigentümer.
Eingetragen am 22.09.1998.
- lfd. Nr. 5 Ein weiterer Erbbauzins in Höhe von 197,60 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer
Eingetragen am 04.07.2014.
- lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 41/24).
Eingetragen am 23.07.2024.

zu lfd.

- Nr. 1 - 5 Das Erbbaurecht ist unter Pos. 6.2 berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 6 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.9 Erbbaurecht

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ermöglicht Eigentümer eines Bauwerks zu werden, ohne gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks zu sein. Dabei hat der Erbbauberechtigte nicht nur schuldrechtliche Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer (etwa auf Überlassung der Nutzung am Grund und Boden), sondern das Erbbaurecht ist mit dinglichen Wirkungen ausgestattet; somit ist es ein grundstücksgleiches Recht.

Eingehende Rechtsgrundlage bildet das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Für die Grundstücksnutzung zahlt der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins. Dieser ist im Erbbaurechtsvertrag vereinbart und durch Anpassungsklausel oder in sonstiger zulässiger Weise anzupassen. Da in der Regel der vertraglich festgesetzte bzw. über eine Anpassungsklausel rechtlich mögliche erzielbare Erbbauzins niedriger ist als eine marktübliche Verzinsung des Bodenwertes des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag, bedeutet das einen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten, wodurch ein Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten am Grundstück des Erbbaurechtsausgebers entstanden ist. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwertes, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung dar.

Die Ermittlung der Höhe dieses Bodenwertanteils erfolgt über die Zinersparnis, die sich aus der Differenz zwischen einer angemessenen Bodenwertverzinsung und dem erzielbaren jährlichen Erbbauzins ergibt. Dieser Betrag wird mit einem marktüblichen Zinssatz für Erbbaugrundstücke über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapitalisiert. Des weiteren ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden. Der Wert des Gebäudes ergibt sich aus den herkömmlichen Bewertungsmodellen.

Der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Wert des Gebäudes, Außenanlagen und eventuellen vorhandenen besonderen Betriebseinrichtungen.

Das Erbbaurecht wurde durch Erbbaurechtsvertrag für die Dauer von 99 Jahren ab dem 24. August 1938 bestellt. Der Vertrag enthält eine Wertsicherungsklausel, die an den Verbraucherindex gebunden ist. Zurzeit beträgt der Erbbauzins, nach Angabe der Eigentümerin 2.167,65 € jährlich. Er wurde letztmalig zum 01.07.2022 erhöht. Der Erbbauzins wird halbjährlich gezahlt.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben des Mieters sowie eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt.

Das vordere Wohnhaus wurde im Jahre 1932 errichtet. Ein Anbau wurde im Jahr 1959 erbaut. Die Garage wurde im Jahr 1956 errichtet. Der Anbau ist voll unterkellert. Das vordere Wohnhaus sowie die Garage sind nicht unterkellert.

Das Dachgeschoss im Wohnhaus wurde ohne Baubaugenehmigung zu Wohnzwecken umgebaut. Bauzeichnungen liegen nicht vor.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse: 1 mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen: 1

Bruttogrundfläche: ca. 190 m²

Wohnfläche: ca. 78 m²

Baubeschreibung:

Wände: Vorderhaus in Ziegelsteinmauerwerk, Anbau in Kalksandsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Beton

Geschossdecke: als Holzbalkendecke

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betonsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

Außenwandflächen: Vorderhaus: in Klinkerriemchen, ohne Wärmedämmung; Anbau: rot gestrichenes Mauerwerk sonst in Zementfaserlatten, ohne Wärmedämmung

Innenwände: massives Mauerwerk

Treppe: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gasheizung
Warmwasser:	über Heizung

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Raumhöhen

Kellergeschoss:	1,90 m
Erdgeschoss:	2,35 m
Dachgeschoss:	2,05 m

3.5 Raumanordnung

Erdgeschoss:	Flur, Wohnzimmer, Bad, Wohnküche, Kochküche und Schlafzimmer	
Dachgeschoss:	ein ausgebauter Raum	Nutzfläche: ca. 12 m ²
Kellergeschoss:	Flur und 4 Kellerräume	Nutzfläche: ca. 50 m ²

3.5 Beschreibung der Garage

Bauart:	massive Bauweise
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt
Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk
Außenwandflächen:	weiß gestrichenes Mauerwerk sonst in Zementfaserlatten
Fußboden:	Beton/Estrich
Tor:	zweiflügeliges braun gestrichenes Hoztor
Installation:	Strom
Bruttogrundfläche:	ca. 33 m ²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Waschbetonplatten

Einfriedung: Stabmattenzaun

Terrasse in Waschbetonplatten, Gartenhaus

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus mit Anbau befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut (s. Anlage „Fotos“). Eine Ausbaugenehmigung fehlt.

Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden tlw. durchgeführt (u. a. Einbau neuer Fenster, Sanierung des Bades, der Strom- und Wasserleitungen, Erneuerung der Türen und der Oberböden).

Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Unterhaltungsrückstaub und Schäden an der Fassade
- Erhebliche Gebrauchsspuren am Parkett im Wohnzimmer
- Schimmelbildung im Schlafzimmer
- Durchfeuchtungen und Putzabplatzungen im Keller
- Schäden am Kellerabgang
- Unterhaltungsrückstau am Garagentor
- Risse im Garagenboden und Decke

Die v. g. Mängel werden unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer in nachfolgenden Wertermittlungen marktgerecht überschlägig auf 15.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Grundrissgestaltung
- unzeitgemäße Wärmedämmung
- Treppen steil und eng

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 5 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** kann im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Wert des Erbbaurechts wird hier gemäß § 49 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Werts ermittelt.

Der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Werts liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, der sich daraus ergibt, dass entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht der angemessene Bodenverzinsungsbetrag zu zahlen ist. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV).

Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des fiktiven Volleigentums und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können u.a. Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Erbbaurechtsfaktoren nach § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus

Baujahr:	1932
Alter:	93 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Anbau

Baujahr:	1959
Alter:	66 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Garage

Baujahr:	1956
Alter:	69 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit Anbau mit 30 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 10 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 630,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garage wird mit 300,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangsstufe mit Überdachung
- Kellerabgang

Sie sind mit einem Betrag von 5.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Die Auswertung für freistehende Wohnhäuser hat ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Sachwertfaktoren für freistehende Häuser werden deshalb als Mittelwerte angegeben. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier weder ein Zuschlag noch ein Abschlag für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenwert eines vergleichbaren jedoch nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024

230,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1 - 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der Grundstückstiefe

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Der o. a. Bodenrichtwert wird für das Vorderland in einer Größe von 380 m² angesetzt. Für die Restfläche in einer Größe von 203 m² wird aufgrund der Grundstückstiefe der Gartenlandwert in Höhe von 20,-- €/m² in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

380 m ² Vorderland	x	230,-- €/m ²	=	87.400,-- €
203 m ² Gartenland	x	20,-- €/m ²	=	4.060,-- €
Insgesamt:			=	rd. 91.500,-- €

6.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:

Der unter 6.1 ermittelte Wert stellt den Grundstückswert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes dar.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ermittelt sich wie folgt:

Der derzeitige Erbbauzins beträgt: 2.167,65 €

Der angemessene Erbbauzins beträgt
(3,0 % von 91.500,-- €) 2.745,00 €

Die Differenz zwischen dem angemessenen und dem
derzeitigen Erbbauzins beträgt: 577,35 €

Kapitalwert des Erbbaurechtes bei einer Restlaufzeit
des Erbbaurechtes von ca. 12 Jahren und 3,0 v.H. unter
Zugrundelegung eines Vervielfältigers von 9,95

577,35 € x 9,95 = rd. 5.700,-- €

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghausener Mietspiegels (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe III (Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 – 1969 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse d (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,45 – 6,05 €/m ²
Mittelwert	=	5,75 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Abschlag wegen Grundrissgestaltung	=	- 0,60 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung	=	+ 0,60 €/m ²

Nettokaltmiete	=	5,75 €/m ²
----------------	---	-----------------------

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Wohnung:	78 m ² x 5,75 €/m ²	=	448,50 €
Dachboden:	12 m ² x 3,00 €/m ²	=	36,00 €

Garage	pauschal	=	50,00 €
--------	----------	---	---------

monatlich	=	534,50 €
jährlicher Rohertrag:	=	rd. 6.414,00 €

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 351,00 €/Wohneinheit	=	351,00 €
und 46,00 €/Garage angesetzt	=	46,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

6.414,00,-- € x 0,02 =	128,28 €
------------------------	----------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,80 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für			
das Wohnhaus	90 m ² x 13,80 €/m ²	=	1.242,00 €
Garage	104,00 €/Garage	=	104,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 1.871,-- €

Dies ergibt mit $\frac{1.871,--\text{€}}{6.414,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 29 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	6.414,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 1.871,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			4.543,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil	1,5 % von 91.500,-- €	=	- 1.372,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			rd. 3.171,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 24,02			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
3.171,00 € x 24,02		=	76.200,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil am Erbbaurecht (s. Pos. 6.2)		=	+ 5.700,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	81.900,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 15.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 67.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 184,0

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus mit Anbau	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	190 m ²	33 m ²
NHK 2010:	630,-- €/m ²	300,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.159,-- €/m ²	552,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	220.200,-- €	18.200,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	30 Jahre	10 Jahre
Alterswertminderung:	62,5 % 137.600,-- €	83,3 % 15.200,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	82.600,-- €	3.000,-- €

Summe der Gebäudewerte:		85.600,-- €
besonders zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)	(s. Pos. 5.4) =	+ 5.000,-- €
Zwischenwert insgesamt:		90.600,-- €

Übertrag:			90.600,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 18.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			108.600,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag	(s. Pos. 6.1)	=	+ 91.500,-- €
vorläufiger Sachwert		=	200.100,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	--
markangepasster vorläufiger Sachwert des Volleigentums		=	200.100,-- €
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Volleigentums		=	- 91.500,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts		=	+ 5.700,-- €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		=	114.300,-- €
marktangepasster vorläufiger Wert des Erbbaurechts (114.300,-- € x 0,93)		=	106.300,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7)		=	- 15.000,-- €
Sachwert des Erbbaurechts:			<u>rd. 91.000,-- €</u>

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den recht-

lichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 67.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 91.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

90.000,-- €

(i. W. neunzigtausend Euro)

Herten, 04. April 2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 26 Seiten mit 36 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Berghäuser Straße 49 in 45663 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 1-geschossige Doppelhaushälfte mit Anbau in Form eines Einfamilienhauses mit Garage und angebautem Stallgebäude. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1932 errichtet und im Jahr 1959 durch einen Anbau erweitert. Die Garage wurde im Jahre 1956 errichtet. Das Wohnhaus mit Anbau ist teilweise unterkellert. Die Garage ist nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 80 Meter nordöstlich des Einmündungsbereiches des Schreberwegs in die Berghäuser Straße. Die Berghäuser Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege sind mit Betonplatten und Betonverbundsteinen befestigt. Beidseitig sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 3,5 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe gegeben.

Die Fassade des Vorderhauses ist in rotbraunen Klinkerriemchen ausgebildet. Im Eckbereich sind Klinker ausgebrochen. Der verputzte Bereich unterhalb der Klinkerriemchen löst sich großflächig. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Der Anbau ist in rot gestrichenem Mauerwerk gestaltet, tlw. mit Faserzementplatten verblendet. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Metalltür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung. Seitlich befinden sich die Klingelanlage, ein Briefkasten und eine Leuchte. Der Eingangsbereich ist überdacht -Metallkonstruktion mit Profilholz verblendet. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Die Dachrinne ist sanierungsbedürftig. Der Kaminkopf ist mit Zementfaserplatten verblendet.

Im Keller sind einfach verglaste Metallgitterfenster eingebaut. Zur Haustür führt 1 Stufe mit Granitauflage.

Die Garage ist straßenseitig weiß gestrichen. Sonst ist sie mit Zementfaserplatten verblendet. Beim Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt. Bei dem Tor handelt es sich um ein zweiflügeliges gestrichenes Holztor. Bei der Decke handelt es sich um eine Holzbalkendecke. Der Fußboden ist Beton/Estrich. Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech. Die Garagenvorfläche ist mit Waschbetonplatten befestigt.

An die Garage ist ein Stallgebäude mit zwei Räumen angebaut.

Im Garten befindet sich ein kleines Gartenhaus in Holzbauweise. Die Bauarbeiten sind noch nicht fertiggestellt. Das Gartenhaus hat ein Pultdach und ist mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt. Der Garten ist mit Rasen begrünt. Hier stehen Obstbäume auf. Ein Randstreifen ist mit Kleingehölzen und Stauden gestaltet.

Die Einfriedung besteht aus einem grünen Stabmattenzaun. Ein zweiflügeliges grünes Eisentor führt zum Hauseingang und zur Garage. Der Vorgarten ist mit grünen Natursteinen befestigt. Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Waschbetonplatten befestigt. Diese Platten haben sich tlw. abgesenkt. Neben der Zuwegung befindet sich ein Grünstreifen. Hier befinden sich Rasen und Kleingehölze.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Flur

- Decke: verputzt tapeziert und weiß gestrichen
- Wände: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Abgehende Tür zum Bad: glatte Holztür mit PVC beklebt in Holzfutter
- Fenster: 2 weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Wohnküche

- Decke: verputzt tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Abgehende Türen: glatte, weiße Holztüren in Stahlzargen

Kochküche

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: ohne

Bad

- Decke: mit hellen Paneelen verblendet, Berliner Lüftung
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - Waschbecken
 - Dusche, mit D.-Kabine (Farbe: weiß)
- Fenster: ohne
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: 2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Tür zum Keller: glatte weiße Holztür in Stahlzarge
Leichte Schimmelbildung in den Heizungsbereichen

Wohnzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Parkett
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Kaminofen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zur Terrasse,
Erhebliche Gebrauchsspuren am Parkett

Ausgebauter Dachboden

- Decke: Trockenputz, tapeziert und weiß gestrichen
- Wände: Trockenputz, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Treppe: als einläufige einfache, gestrichene Holzterrasse mit Textilaufleger und Holzhandlauf
- Tür: glatte Holztüren in Holzfüllung

Kellergeschoss

Flur

- Decke: mit Paneelen verblendet
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Metallgitterfenster
- Gaszähler
- Elt. Unterverteilung
- Treppe: gestrichene Betontreppe mit PVC-Auflage, Holzhandlauf
Feuchtigkeitsschäden, tlw. abgeplatzter Putz

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: ohne
- Heizung: Gasheizung (Baujahr 2006), gasbefeuerter Standspeicher 130 L
Feuchtigkeitsschäden, tlw. abgeplatzter Putz, tlw. gedämmte Wasserleitungen

Vorratsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Verbundestrich
- Fenster: ohne
Feuchtigkeitsschäden, tlw. abgeplatzter Putz,

Waschen- und Trockenraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Waschmaschinenpodest
- Metalltür zum Kellerabgang
- Fenster: einfach verglaste Metallgitterfenster
Unterhaltungsrückstau am Fußboden und an der Außentür

Garage (massives Mauerwerk)

- Decke: Holzbalken, unterseitig in Heraklitplatten, weiß gestrichen
- Wände: in Kalksandsteinmauerwerk, weiß gestrichen
- Fußboden: gestrichener Verbundestrich
- Tor: zweiflügeliges Holztor
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
- Zwei angrenzende Abstellräume für Gartengeräte
Unterhaltungsrückstau am Garagentor, Rissbildung im Estrich

Terrasse

- Boden: in Waschbetonplatten
- Metallpavillon

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Ja.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 20.01.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Berghäuser Straße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 13.01.2025 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 17.01.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen sowie örtliches Aufmass.

Erdgeschoss

Flur:	3,50	x	1,17	=	4,10 m ²
Wohnzimmer:	4,90	x	4,69	=	22,98
	-	0,30	x	0,63	= <u>0,19</u>
				=	22,79 m ²
Bad:	1,71	x	2,87	=	4,91 m ²
Wohnküche:	3,72	x	4,10	=	15,25 m ²
Kochküche:	1,56	x	2,87	=	4,48 m ²
Schlafzimmer:	6,60	x	4,27	=	28,18
	-	1,85	x	0,85	= <u>1,57</u>
				=	26,61 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 78 m²