

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

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

GUTACHTEN

Nr.: W 3825-01-2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 046 / 23

Objekt: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihen-
endhaus links mit Anbau und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93
45661 Recklinghausen

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36293
Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 632	Flurstück 486
Gebäude- und Freifläche	Theodor-Körner-Str. 93
Grundstücksgröße	268 m ²

Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstück 486

Ermittelter Verkehrswert des
unbelasteten Grundstücks:

227.000,- EUR

in Worten:

Zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes auf Grundlage der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt. Es wird angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Ferner wird unterstellt, dass das hier zu bewertende Wohnhaus mit modernisierten Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist.

Umbau des Wohnhauses laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen im Jahr 2007.

Es wird angenommenen, dass folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NRW für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Baudenkmal, Theodor-Körner-Straße 93 in Recklinghausen durchgeführt wurden:

- Neuverputzung mit Gewebeeinlage und Neuanstrich der Fassade
- Dämmfassade im Bereich des rückwärtigen Anbaus
- Anlegung einer Ausgangstür zum Nordostgiebel
- Erneuerung der Hauseingangstür
- Erneuerung von Fenster gemäß der Gestaltungssatzung
- Sanierung der Holztreppe und der Innentüren
- Sanierung bzw. Neuverlegung der elektr. Installation (Leitungen, Steckdosen, u.a.)
- Erneuerung der sanitären Installation
- Sanierung bzw. Erneuerung der kompletten Heizungsanlage
- Sanierung bzw. Erneuerung der Wände, Decken und Böden
- Einbau eines Badezimmers im KG, EG und 1. OG
- Sanierung der Holztreppe zum 1. OG
- Erneuerung der Treppe zum DG
- Sanierung bzw. Erneuerung von Innentüren
- Neueinzug eines Kamins
- Dämmung und Verkleidung der Dachschrägen bzw. des Dachbodens
- Ausschachtung und Tieferlegung des Kellerbodens
- Einbringung einer neuen Betonsohle, Aufbringung eines Estrichs und Verlegung von Bodenfliesen
- Erneuerung des Wandputzes bzw. Tapezierung der Wände
- Entfernung von Trennwänden im Erdgeschoss

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich nach Sichtung der zugänglichen Luftbildaufnahmen zeigt, dass im Bereich des Anbaus nach diesseitiger Auffassung ein Kelleraußeneingang vorhanden ist. Die von der Stadtverwaltung Recklinghausen zur Verfügung gestellte Bauakte zeigt im Kellergeschoss nur eine Teilunterkellerung und dabei insbesondere keine Unterkellerung im Bereich des Anbaus. Inwieweit im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auch der Anbau unterkellert wurde oder ob eine solche Unterkellerung gegebenenfalls schon im Ursprungsbaujahr errichtet wurde, erschließt sich diesseits nicht. Für die weitere Wertermittlung wird eine Teilunterkellerung ohne Kelleraußeneingang entsprechend der vorliegenden Bauzeichnungen angenommen.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
Rückauflassungsvormerkung
- Punkt 3.3 zum bestehenden Denkmalschutz
Es sei darauf hingewiesen, das mögliche Steuer- und Finanzvorteile, die sich für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Denkmalschutzeigenschaft ergeben, bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt bleiben.
- Punkt 4.2 zu den Flächen und Massen
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

11.04.2024

Waltrop, den 23.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
3.1	Grundstücksdaten		10
3.2	Lasten und Beschränkungen		10
3.3	Grundstücksbeschreibung		12
3.4	Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
4.1	Allgemeines		21
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		22
4.3	Baubeschreibung		23
4.4	Zustand		24
4.5	Beurteilung		25
5.	AUSSENANLAGEN		26
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		28
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	29
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	29
7.2	Wert der baulichen Anlagen		32
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	32
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	34
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	40
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	42
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	42
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	42
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	44
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	47
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	50
9.1	Vergleichsverkaufspreise		50
9.2	Vergleichsdaten		50
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	52
11.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag**11.04.2024**

Ortsbesichtigung

11.04.2024

Bewertungsobjekt

Einfamilienreihenendhaus links mit Anbau
und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93
45661 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36293

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstücke 486
Gebäude- und Freifläche, Theodor-Körner-Straße 93
Grundstücksgröße 268 m²

Abt. II / Belastungen

2. befristete Rückauflassungsvormerkung
 4. Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Recklinghausen, 022 K 046 / 23
- siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 3“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks **kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert** ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.** Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist **keine Baulast eingetragen.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

Das zu bewertende Objekt ist laut Angabe der Stadt Recklinghausen ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und **ist mit der Nr. 84 in die Denkmalliste der Stadt Recklinghausen eingetragen.** Es ist zudem Teil eines Denkmalbereiches (Reitwinkelkolonie in Recklinghausen-Grullbad) gemäß § 2 Absatz 3 DschG NRW.

siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Planungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“. **Maßgeblich ist der Bebauungsplan mit der Nr. 31-3 „Cneisenaustraße“.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Sanierung / Entwicklung

Für den hier maßgeblichen Bereich sind **weder** vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen** noch für die Durchführung von **Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen

Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen sind zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren** bzgl. dieser Liegenschaft anhängig.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen unterliegt das in Rede stehende Objekt nicht der Wohnungsbindung . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Das in Rede stehende Grundstück ist sowohl von der Theodor-Körner-Straße als über die Gneisenaustraße erschlossen. Beide Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Die Theodor-Körner-Straße ist in diesem Bereich mit Bundes- und Landeszuschüssen ausgebaut worden, so dass die Stadt keine Erschließungsbeiträge erhoben hat. Die Gneisenaustraße wurde fertig von der Märkischen Steinkohlengewerkschaft übernommen. Erschließungsbeiträge würden für diese Straße nicht erhoben. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Ursprungsbaujahr Wohnhaus	1914
	Umbau und Modernisierung Wohnhaus / Anbau	2007
	Baujahr Garage	2007
	mittleres Baujahr (fiktiv)	1986
	mittleres Alter	38 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre
	mittlere Restnutzungsdauer	41 Jahre
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	152 m² Wohnhaus mit Anbau 17 m² Garage
	Wohnfläche:	44 m² EG 30 m² DG <u>74 m²</u>
Objektbeschreibung	Einfamilienreihenendhaushaus links mit Anbau und Garage, teilweise unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss	
Aufteilung	Laut Bauakte: EG: Eingangsbereich, Diele, zwei Zimmer Anbau: WC, Spülküche, Stall DG: Ein Dachgeschossplan ist nicht vorhanden KG: Flur, ein Kellerraum	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Nutzer des Objektes	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag durch die Eigentümer genutzt.	
Besonderheiten	Es sei darauf hingewiesen, dass <u>eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde</u> . Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes auf Grundlage der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich eigengenutzt. Es wird angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Zudem wird gemäß Bewertungsansatz von durchgreifenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2007 ausgegangen, siehe dazu die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens.	

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

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Anbau und Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.

Es sei darauf hingewiesen, dass mögliche Steuer- und Finanzvorteile, die für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Denkmalschutzeigenschaft anfallen könnten, bei der Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt geblieben sind.

Wertzusammenstellung

Bodenwert		60.300,--	EUR	
Sachwert der baul. Anlagen		<u>152.295,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert		212.595,--	EUR	
Marktanpassung		<u>42.519,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert		255.114,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
		- 8.200,--	EUR	Mehraufwendungen bedingt durch die Denkmalschutzeigenschaft
		<u>5.435,--</u>	EUR	Gebäudesachwert Garage
Sachwert	rd.	252.349,--	EUR	
	rd.	252.000,--	EUR	
Abschlag infolge nicht ermöglichter Besichtigung	- 10 %	<u>- 25.200,--</u>	EUR	
		226.800,--	EUR	
Verkehrswert	rd.	227.000,--	EUR	

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung

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

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

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

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 08.01.2024

Katasterplan M.: 1 : 500

vom 10.01.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

11.04.2024

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

11.04.2024

U m f a n g
des Gutachtens

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

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

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

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

insbesondere nicht
berücksichtigt:

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

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

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

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

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Theodor-Körner-Straße 93
45661 Recklinghausen
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus links mit Anbau und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93
45661 Recklinghausen
- Nutzer Das in Rede stehende Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich durch die Eigentümer genutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen
Blatt 36293

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 632	Flurstück 486
Gebäude- und Freifläche	Theodor-Körner-Str. 93
Grundstücksgröße	268 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36293
2. Befristete Rückauflassungsvormerkung für
Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – mehrfach aus-
nutzbar – für Grundpfandrechte bis zu 125.000,-- EUR
nebst bis zu 25 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Ne-
benleistung einmalig.

Bezug: Bewilligung vom 21.09.2006 (UR-Nr. 355 / 2006, Notar Jürgen van der Pluym, Herne). Eingetragen am 18.01.2007.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 21.09.2006:

„§ 9

Wiederkaufsrecht

1. *Der Käufer räumt der Verkäuferin für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ein Wiederkaufsrecht an dem Vertragsgegenstand in der Art ein, dass die Verkäuferin berechtigt ist, bei einem Verkauf des Vertragsgegenstandes das Wiederkaufsrecht zum Erwerbspreis gemäß § 2 des Vertrages zuzüglich des Zeitwertes der vom Käufer ab Vertragsabschluss nachweisbar durchgeführten Modernisierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen auszuüben. Im Streitfall soll der Zeitwert durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen für beide Teile verbindlich festgelegt werden. Die Kosten des Sachverständigen werden zwischen den Parteien entsprechend den §§ 91, 92 ZPO aufgeteilt.*

In Ausnahmefällen, z.B. bei Notverkäufen, kann in Abstimmung mit der ..., von der oben beschriebenen Kaufpreisfindung abgewichen werden.

Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag, der der Käuferin in beglaubigter Abschrift zu übersenden ist, ausgeübt werden.

Zur Sicherung der Ansprüche der Verkäuferin aus diesem ihr eingeräumten Wiederkaufsrecht bewilligt und

beantragt

der Käufer die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

an dem Vertragsgegenstand für die Verkäuferin.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist die Auflassungsvormerkung gegenstandslos. Die Verkäuferin bewilligt insoweit schon jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung. ...“

- ⇒ Die Befristung der Auflassungsvormerkung war auf 10 Jahre bestimmt. Die Frist ist zwischenzeitlich abgelaufen. Die Belastung ist daher zum Wertmittlungsstichtag als wertneutral zu betrachten.

4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 46 / 23). Eingetragen am 21.07.2023.

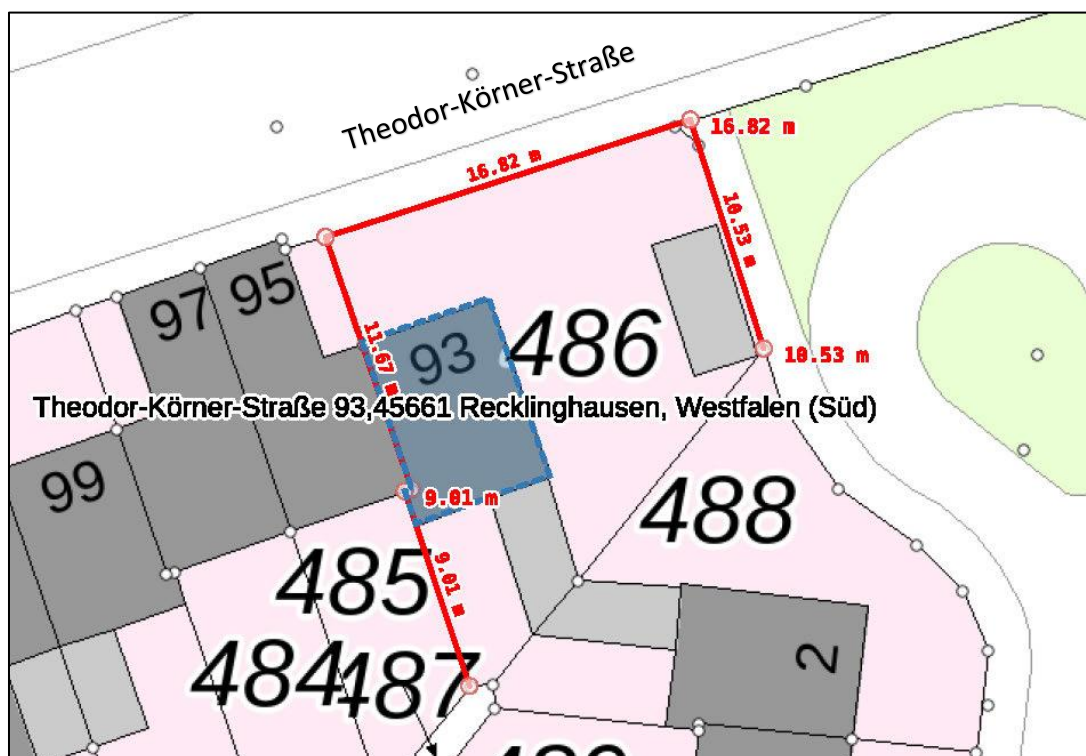
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

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

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Grundstückstiefe im Mittel ca. 15,50 m, Grundstücksbreite an der Straße ca. 17 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Theodor-Körner-Straße
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.01.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 3“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Recklinghausen“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die laut Angabe auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei 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. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe sei entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

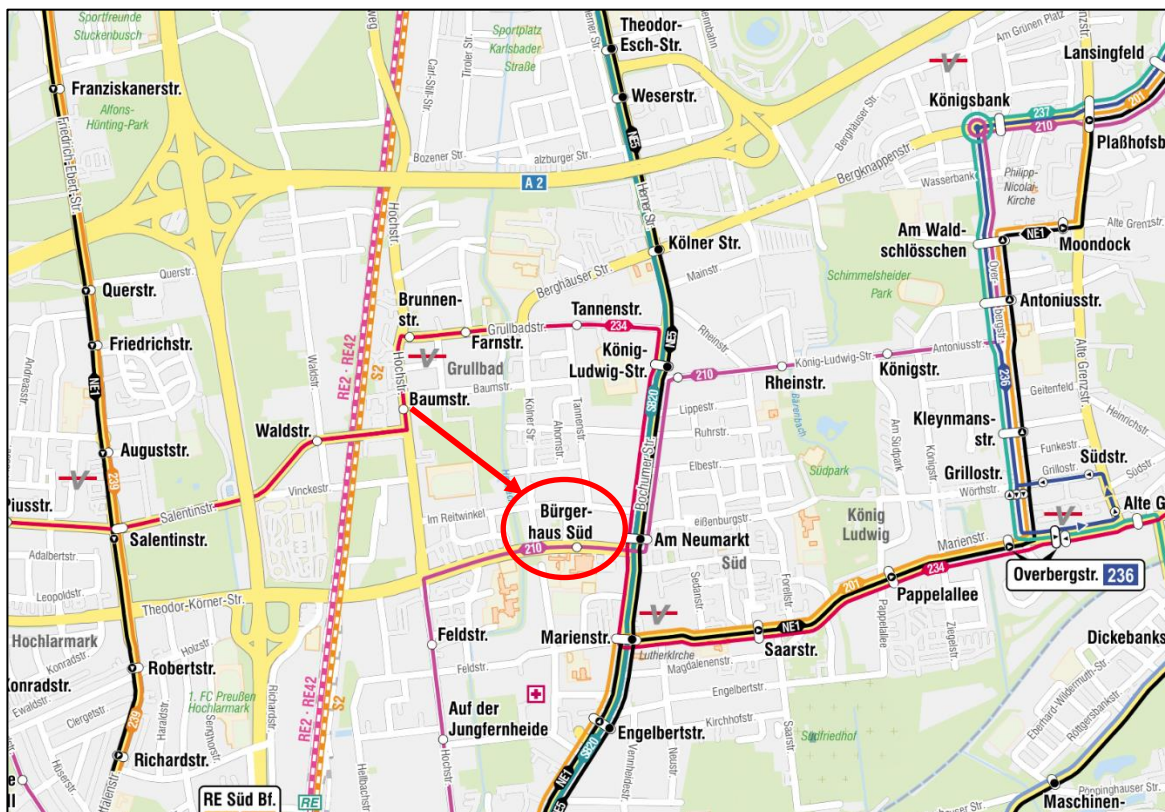
Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Auskunft beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
 - Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen: Autobahn: A 2 Oberhausen / Hannover
Anschlussstelle Recklinghausen-Süd
in ca. 2,4 km Entfernung
A 43 Münster / Wuppertal
Anschlussstelle Recklinghausen-Hochlarmark
in ca. 650 m Entfernung

Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 52 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 40 km Entfernung
Bahnhof:	Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 6,4 km Entfernung Bahnhof Recklinghausen-Süd in ca. 2,4 km Entfernung
Bus:	die Bushaltestelle „Bürgerhaus Süd“ mit Anschluss an die Linien 210 und 210E befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Objekt



- nächste Stadt: z. B. Herne in ca. 4,7 km Entfernung und Herten in ca. 7,4 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 5,6 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 5,6 km Entfernung und im Bereich Recklinghausen-Süd in ca. 550 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 26 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 19 km und zur Technischen Universität Dortmund ca. 24,5 km
- kulturelle Einrichtungen: Vestlandhalle Recklinghausen, Festspielhaus Recklinghausen
- Naherholungsgebiete: Südpark in ca. 1,6 km Entfernung, Schimmelsheider Park in ca. 2 km Entfernung, Stadtgarten Recklinghausen in ca. 7 km Entfernung

Erschließung

- Straße:

Die Theodor-Körner-Straße stellt sich in diesem Bereich als mehrspurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar. Im mittleren Bereich der Straße befindet sich ein Grünstreifen. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung

- Versorgung:

Annahme: Wasser, Strom, Telefon

- Entsorgung:

Annahme: Abwasser

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung - vom 11.01.2024 ist das zu bewertende Grundstück **weder durch Baulasten belastet noch begünstigt**.

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Untere Denkmalbehörde, vom 10.04.2024 wird mitgeteilt, dass das oben genannte Objekt ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) ist und **mit der Nr. 84 in die Denkmalliste der Stadt Recklinghausen eingetragen** ist. Es ist zudem **Teil eines Denkmalbereiches (Reitwinkelkolonie in Recklinghausen-Grullbad)** gemäß § 2 Absatz 3 DschG NRW.

Es sei darauf hingewiesen, dass mögliche Steuer- und Finanzvorteile, die sich für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Denkmalschutzeigenschaft ergeben, bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt bleiben.

Baurecht

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, vom 31.01.2024 ist das in Rede stehende Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“. Maßgeblich ist der Bebauungsplan Nr. 31 – 3 mit dem Titel „Gneisenaustraße“ der Stadt Recklinghausen, der seit dem 11.08.1989 rechtsverbindlich ist.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:

Reines Wohngebiet

offene, zweigeschossige Bauweise

Grundflächenzahl 0,4

Geschossflächenzahl 0,8



Das Grundstück ist nicht im Geltungsbereich einer Veränderungssperre gelegen.

Es sei kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Das Grundstück ist im Bereich einer Gestaltungssatzung und eines Denkmalbereichs gelegen.

Sanierung / Entwicklung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 08.01.2024 wird für das zu bewertende Objekt mitgeteilt, dass

- vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 (3) BauGB und
- Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB

nicht beschlossen wurden.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, vom 15.01.2024 wird mitgeteilt, dass das Objekt Theodor-Körner-Straße 93 in Recklinghausen nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen - Bauordnung- vom 08.01.2024 sind für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Neubau einer Garage

Baugenehmigung: 16.03.2007

Schlussabnahme: 26.10.2007

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 046 / 23

Gutachten-Nr.: W 3825-01-2024

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Anbau und Fertigteilgarage, Theodor-Körner-Straße 93, 45661 Recklinghausen

Umbau des Wohnhauses

Baugenehmigung: 30.04.2007

Schlussabnahme: 26.10.2007

Diese Auskunft gibt ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wieder. Eine Überprüfung der baulichen Anlagen und Nutzungen vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlagen und deren Nutzungen mit der Genehmigungslage sei nicht geprüft worden und würde nicht bestätigt.

Über die Entstehung des Hauses lägen keine Hausakten vor.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt – vom 05.07.2024 ist das Grundstück

*Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstück 486
Theodor-Körner-Straße 93 in Recklinghausen*

zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

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

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

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

- abgabenrechtlicher Zustand:

Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 09.01.2024 gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht.

Für das Grundstück seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Das in Rede stehende Grundstück ist sowohl von der Theodor-Körner-Straße als auch über die Gneisenaustraße erschlossen. Beide Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt.

Die Theodor-Körner-Straße ist in diesem Bereich mit Bundes- und Landeszuschüssen ausgebaut worden, so dass die Stadt keine Erschließungsbeiträge erhoben hat.

Die Gneisenaustraße wurde fertig von der Märkischen Steinkohlengewerkschaft übernommen. Erschließungsbeiträge werden für diese Straße nicht erhoben.

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

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

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

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können gemäß § 133 Abs 3 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen wurde.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

Bemerkungen:

Ein Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben.

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

3.4

Beurteilung

- Lage mittlere bis einfache Wohnlage
Bodenrichtwert Theodor-Körner-Straße / 01.01.2024:
230,-- EUR / m², Wohngebiet, I - II, 35 m Grd.-Tiefe

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen**



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Angaben über Zustand und Beschaffenheit können daher nicht gemacht werden.

Es wird unterstellt, dass das Objekt zum Wertermittlungstichtag uneingeschränkt nutzbar ist. Auf die Ausführungen dazu auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

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

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 046 / 23
Gutachten-Nr.: W 3825-01-2024
Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus
mit Anbau und Fertigteilgarage,
Theodor-Körner-Straße 93, 45661 Recklinghausen

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Einfamilienreihenendhaus links mit Anbau und Fertigteilgarage
- Geschosse: Wohnhaus:
1 ½-geschossige Bauweise, Walmdach, ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht:
Laut Bauzeichnung in der Ursprungbauakte von 1914
Erdgeschoss:
Eingangsbereich, Diele, zwei Zimmer
Anbau:
WC, Spülküche, Stall

Dachgeschoss:
Ein Dachgeschossplan ist nicht vorhanden

Kellergeschoss:
Flur, ein Kellerraum

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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

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

-	Ursprungsbaupjahr	Wohnhaus	1914				
		Umbau und Modernisierung des Wohnhauses	2007				
		Fertigteilegarage	2007				
-	mittleres Baujahr	1986 (fiktiv)					
-	mittleres Alter	38 Jahre					
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre					
-	Restnutzungsdauer	41 Jahre					
-	Grundstücksfläche	268 m ²		Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstück 486			
-	bebaute Fläche	rd. 80 m ²		Grundflächenzahl	GRZ	0,30	
-	Geschossfläche <i>ohne Garage, ohne DG</i>	rd. 63 m ²		Geschossflächenzahl	GFZ	0,24	
-	Brutto - Grundfläche	rd. 152 m ²		Wohnhaus mit Anbau			
		rd. 17 m ²		Garage			

Die Brutto-Grundfläche konnte anhand der vorhandenen, nicht vollständigen Bauunterlagen nur überschlägig ermittelt werden und wird bei der weiteren Wertermittlung als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können insbesondere in Hinblick auf ein möglicherweise größeres Kellergeschoss zu Veränderungen des Sachwertes führen.

-	Wohn/Nutzfläche	rd. 44 m ²	Erdgeschoss				
		rd. 30 m ²	Dachgeschoss				
		rd. 74 m ²	Gesamtwohnfläche				

Die Flächen konnten anhand der vorhandenen, nicht vollständigen Bauunterlagen nur überschlägig ermittelt werden und werden bei der weiteren Wertermittlung als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Ertragswertes führen.

4.3 Baubeschreibung

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

Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlträgerdecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Holzbalkendecke
-	Dachkonstruktion	Walmdach mit Tondachsteineindeckung
-	Regenentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre mit Anstrich
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich

Haustechnik

-	Heizung Anlage	Hierzu liegen keine Angaben vor Es wird <u>angenommen</u> , dass eine Zentralheizungsanlage vorhanden ist. Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
-	Energie	hierzu liegen keine Angaben vor
-	Warmwasserversorgung	Hierzu liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes keine Angaben vor. Annahme: zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage
-	Elektroanlage	Es wird davon ausgegangen, dass Steckdosen und Auslässe im üblichen Umfang vorhanden sind.

Modernisierungsmaßnahmen

Umbau des Wohnhauses laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen im Jahr 2007.
Es wird angenommenen, dass folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NRW für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Baudenkmal, Theodor-Körner-Straße 93 in Recklinghausen durchgeführt wurden:

- Neuverputzung mit Gewebeeinlage und Neuanstrich der Fassade
- Dämmfassade im Bereich des rückwärtigen Anbaus
- Anlegung einer Ausgangstür zum Nordostgiebel
- Erneuerung der Hauseingangstür
- Erneuerung von Fenster gemäß der Gestaltungssatzung
- Sanierung der Holztreppe und der Innentüren
- Sanierung bzw. Neuverlegung der elektr. Installation (Leitungen, Steckdosen, u.a.)
- Erneuerung der sanitären Installation
- Sanierung bzw. Erneuerung der kompletten Heizungsanlage
- Sanierung bzw. Erneuerung der Wände, Decken und Böden
- Einbau eines Badezimmers im KG, EG und 1. OG
- Sanierung der Holztreppe zum 1. OG
- Erneuerung der Treppe zum DG
- Sanierung bzw. Erneuerung von Innentüren
- Neueinzug eines Kamins
- Dämmung und Verkleidung der Dachschrägen bzw. des Dachbodens
- Ausschachtung und Tieferlegung des Kellerbodens
- Einbringung einer neuen Betonsohle, Aufbringung eines Estrichs und Verlegung von Bodenfliesen
- Erneuerung des Wandputzes bzw. Tapezierung der Wände
- Entfernung von Trennwänden im Erdgeschoss

A u s b a u

Qualität: Standard

Erdgeschoss

Eingangsbereich Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung

Weitere Angaben liegen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes nicht vor.

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Sprossen

4.4 Zustand

Annahme:
zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Hierzu liegen infolge der nicht ermöglichten Besichtigung des Objektes keine Angaben vor.

- Instandhaltung

Annahme: normaler Erhaltungszustand
Es wird angenommen, dass im Jahre 2007 im Zuge des Umbaus durchgreifende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

- wirtschaftliche Wertminderung Annahme: keine
- Nutzungseinschränkungen Annahme: keine

- werterhöhende Umstände: Annahme: keine

4.5 B e u r t e i l u n g

- bautechnisch: Annahme:
 massive, solide Mauerwerksbauweise
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten
 und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenom-
 menen Beschaffenheit des Objektes sind Einschrän-
 kungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu er-
 warten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten
 und in Teilen gemäß Bewertungsansatz angenom-
 menen Beschaffenheit des Objektes sind Einschrän-
 kungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu er-
 warten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- * Entwässerung
- * Strom
- * Fernwärme
- * Gas
- * Fernsehen

Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
Erdkabelanschluss
Hierzu liegen keine Angaben vor
Hierzu liegen keine Angaben vor
hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke

Fertigteilgarage:
Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich, Stahlschwinger, Flachdach

Treppe vom Garten zum Wohnraum im Erdgeschoss mit Granitbelag, Edelstahlgeländer und Handlauf

Nach Sichtung der zugänglichen Luftbildaufnahmen zeigt sich, dass im Bereich des Anbaus nach diesseitiger Auffassung ein Kelleraußeneingang vorhanden ist. Die von der Stadtverwaltung Recklinghausen zur Verfügung gestellte Bauakte zeigt im Kellergeschoss nur eine Teilunterkellerung und dabei insbesondere keine Unterkellerung im Bereich des Anbaus. Inwieweit im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auch der Anbau unterkellert wurde oder ob eine solche Unterkellerung gegebenenfalls schon im Ursprungsbauphase errichtet wurde, erschließt sich diesseits nicht. Für die weitere Wertermittlung wird eine Teilunterkellerung ohne Kelleraußeneingang entsprechend der vorliegenden Bauzeichnungen angenommen.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Weitere Angaben liegen nicht vor, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

- befestigte Flächen

Podest zum Hauseingangsbereich mit Fliesenbelag, zwei Steigungen zum Hauseingangsbereich mit Fliesenbelag

Vor dem Wohnhaus zur Straßenseite Betonsteinpflasterung

Zufahrt zur Garage mit Betonsteinpflasterung

Terrasse mit Betonsteinpflasterung

weitere Terrasse im Bereich des Stahltores zur Garage mit Betonsteinplatten

- | | |
|------------------|---|
| | Zuwegung im Gartenbereich mit Betonsteinpflasterung |
| - Einfriedung | verzinktes Stahltor im Bereich der Garage zum Gartenbereich |
| | Einfriedungen im Übrigen mit Heckenanlage, teilweise mit Holzlamellenzaun |
| - Grünanlagen | Gartenbereich mit Zierrasen |
| - Besonderheiten | Annahme:
keine |

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

Annahme:
zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes, die einen direkten Preisvergleich zulassen, nicht in ausreichender Anzahl vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienreihenendhaus nebst Anbau und Fertigteilgarage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.

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

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

W E R T E R M I T T L U N G**7. S A C H W E R T**§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
der Stadt Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024
- zonaler Richtwert / Theodor-Körner-Straße: 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45661
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Grullbad
Bodenrichtwertnummer	1082
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	220,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen	1-2
Geschosse	
Bemerkung	Bitte "örtliche Fachinformationen" beachten!

Das hier zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab. Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Grundstückstiefe unter Berücksichtigung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren erforderlich.

Der Umrechnungsfaktor bei einer mittleren Grundstückstiefe von 15,50 m beträgt 1,0.

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch-, Dorfgebieten und urbanen Gebieten sowie beim Bauland im Außenbereich						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	Tiefe des Bewertungsgrundstücks					
	bis 20 m	21 - 25 m	26 - 30 m	31 - 35 m	36 - 40 m	ab 40 m
25 m	1,03	1,00	0,97	0,94	0,90	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten
30 m	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	
35 m	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	
40 m	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorderlandbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebieten und in Außenbereichszonen

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$230,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,10 = 253,-- \text{ EUR / m}^2$$

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

Gleichzeitig wird es als angemessen erachtet, der Lage direkt an der Theodor-Körner-Straße und damit einhergehender Lärmbelastigung mit einem Abschlag in Höhe von 5 % Rechnung zu tragen.

Ferner wird es als angemessen erachtet, der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit im vorderen Grundstücksbereich bedingt durch die im Bebauungsplan verankerten Baugrenzen mit einem weiteren Abschlag in Höhe von 5 % Rechnung zu tragen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$250,- \text{ EUR / m}^2 \times 0,90 = 225,- \text{ EUR / m}^2$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 225,- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 09.01.2024 werden für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

225,- EUR/m²

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

Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstück 486	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	268	x	225,00	=	60.300,- EUR
Bodenwert				=	60.300,- EUR

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

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

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

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Einfamilienreihenendhaus mit Anbau

**In Anlehnung an Typ 2.01, 2.21
und 2.22 SW-RL**

Typ 2.01: Einfamilienreihenendhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.21: Einfamilienreihenendhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.22: Einfamilienreihenendhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

fiktives Baujahr 1985

Normalherstellungskosten NHK 2010:

820,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **11.04.2024** 181,20

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **11.04.2024** 820,- EUR x 181,20% = 1.486,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **11.04.2024** = 1.486,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgaube (einschl. Fenster)		1.800,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.100,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
2,80 m x	1,50 m =	<u>4,20 qm</u>	
		4,20 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	1.800,00 EUR	1.800,00 EUR
	4,20 qm x	1.100,00 EUR / qm	<u>4.620,00 EUR</u>
			6.420,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	11.04.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

11.04.2024	6.420,- EUR	x	181,20%	=	11.633,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	----------------------

Satteldachgaube (einschl. Fenster)		2.100,00 EUR	
	zzgl.	1.400,00 EUR / qm	
hier:			
6,20 m x	1,50 m =	<u>9,30 qm</u>	
		9,30 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x	2.100,00 EUR	2.100,00 EUR
	9,30 qm x	1.400,00 EUR / qm	<u>13.020,00 EUR</u>
			15.120,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	11.04.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

11.04.2024	15.120,- EUR	x	181,20%	=	27.397,00 EUR
-------------------	--------------	---	---------	---	----------------------

TreppenAußentreppe mit mehr als 3 Steigungen
(1 m breit, Beton, mit Belag)

400,00 EUR / Stufe

hier:	5 Steigungen x	400,00 EUR	2.000,00 EUR
-------	----------------	------------	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	11.04.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

11.04.2024	2.000,- EUR	x	181,20%	=	3.624,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	---------------------

Fertigteilgarage**In Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

Baujahr: 2007

Normalherstellungskosten NHK 2010:

245,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - **11.04.2024** 181,20

Herstellungskosten zum Stichtag,

den **11.04.2024** 245,- EUR x 181,20% = **444,- EUR**

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den **11.04.2024** = **444,- EUR****7.2.2 Alterswertminderung**

§ 38 ImmoWertV

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

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

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

Einfamilienreihenendhaus mit Anbau

Stichtag:

11.04.2024

BGF: 152 qm Einfamilienreihenendhaus mit Anbau
 Theodor-Körner-Straße 93
 45661 Recklinghausen

152	qm BGF	x	1.486,- EUR	=	225.872,- EUR
-----	--------	---	-------------	---	---------------

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Flachdachgaube	=	11.633,- EUR
----------------	---	--------------

Satteldachgaube	=	27.397,- EUR
-----------------	---	--------------

Treppe zum Wohnzimmer	=	<u>3.624,- EUR</u>
-----------------------	---	--------------------

Herstellungskosten gesamt

268.526,- EUR

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

41	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
49	%	von 268.526,- EUR	= -131.578,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

136.948,- EUR

Hausanschlüsse:	=	8.500,- EUR
-----------------	---	-------------

Außenanlagen incl. Terrassen und Einfriedung

pauschal	5%	von	136.948,- EUR	=	<u>6.847,- EUR</u>
----------	----	-----	---------------	---	--------------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	152.295,- EUR
---	---	----------------------

Gebäudesachwert	Einfamilienreihenendhaus mit Anbau	=	152.295,- EUR
------------------------	------------------------------------	---	----------------------

Fertigteilgarage		Stichtag:	11.04.2024
BGF:	17 qm Fertigteilgarage Theodor-Körner-Straße 93 45661 Recklinghausen		
17	qm BGF	x	444,- EUR
			=
			7.548,- EUR
Herstellungskosten gesamt			7.548,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
43	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
28	%	von 7.548,- EUR	
			=
			-2.113,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			5.435,- EUR
Hausanschlüsse:			=
			siehe oben
Außenanlagen			=
			siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			=
			5.435,- EUR
Gebäudesachwert	Fertigteilgarage	=	5.435,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilienreihenendhaus mit Anbau	=	152.295,- EUR
Bodenwert	- siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens	=	60.300,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	212.595,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 20.000,- EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 112 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung.

Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt.

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

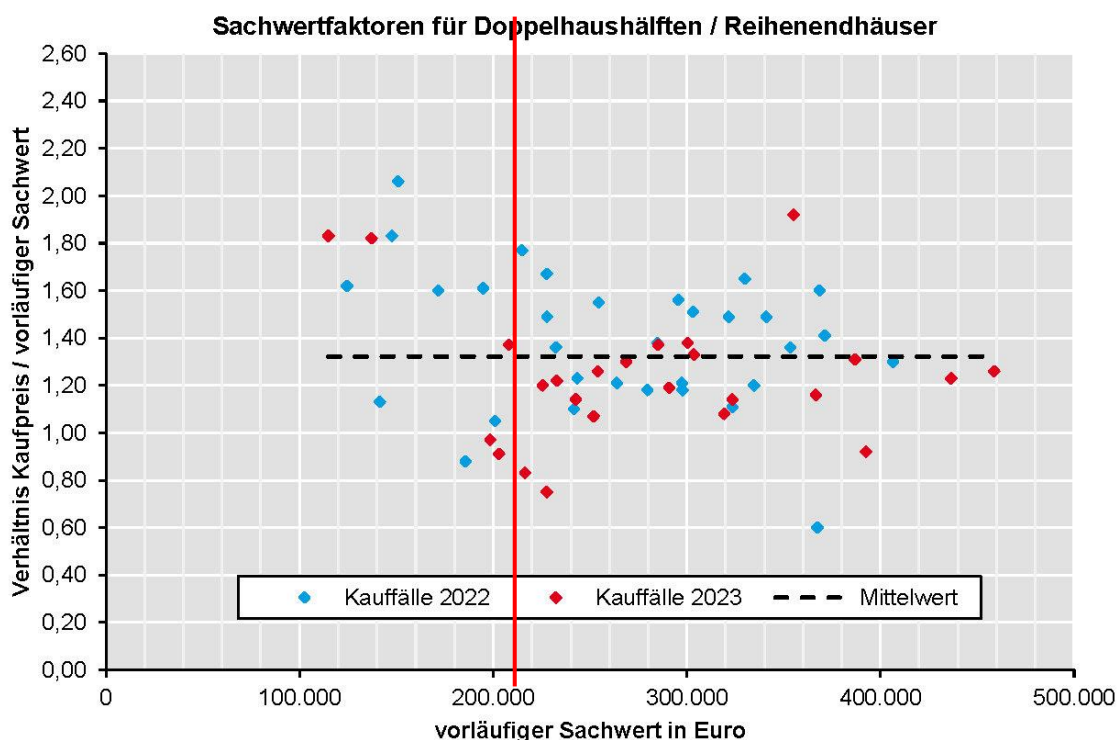
Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist.

Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.



Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	24	2	SWF = 1,18	± 0,14
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	57	2	SWF = 1,32	± 0,30
Reihenmittelhäuser	31	2	SWF = 1,37	± 0,31

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



Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Kauf-fälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gebäudeart	Sachwertfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert ^{*)}	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer ^{*)}	Ø Bodenrichtwert ^{*)}	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m²	Jahre	EUR / m²	m²
Doppelhaushälften / Reihenedenhäuser	1,32	57	2	271.876	127	39	252	406
Standardabweichung	± 0,30			± 80.357	± 42	± 13	± 52	± 154
Minimum				114.861	74	21	175	176
Maximum				458.564	301	68	390	736

Werte des hier maßgeblichen Objektes: 212.595,- 74 41 230 268

Für das hier zu bewertende Objekt wird es unter Berücksichtigung der negativ abweichenden Lage des Objektes an einer Durchgangsstraße, der angenommenen modernisierten Beschaffenheit des Objektes (positiv), der höheren Restnutzungsdauer (positiv) und auch in Hinblick auf die im obigen Streudiagramm dargestellte abschwächende Marktentwicklung von 2022 zu 2023 (negativ)) als angemessen erachtet, einen Sachwertfaktor (Reihenendhaus Ø 1,32 +/- 0,30) im unteren bis mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 1,20 in Ansatz zu bringen. Zudem sind die planungsrechtlichen Einschränkungen in Bezug auf die Denkmaleigenschaft zu berücksichtigen.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert ermittelt sich danach wie folgt:

hier:	20,0%	von	212.595,- EUR	=	42.519,- EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert				=	255.114,- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Mehraufwendungen bedingt durch Denkmalschutzeigenschaft, siehe dazu Punkt 8.2 des Gutachtens	=	-8.200,- EUR
- Gebäudesachwert Garage	=	5.435,- EUR
Sachwert	=	252.349,- EUR

Sachwert	Einfamilienreihenendhaus mit Anbau und Garage, Theodor-Körner-Straße 93, 45661 Recklinghausen	rd.	252.000,- EUR
-----------------	---	-----	---------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Einfamilienreihenendhauses mit Anbau unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1985 festgesetzt.

Für die Garage wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

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

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

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

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

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

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilienreihenendhaus 97,27 %	268.526,-- EUR	fiktiv 1985	39	80	41
Garage 2,73 %	7.548,-- EUR	2007	17	60	43
	Herstell.-Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	276.074,-- EUR	1986	38	79	41

- mittleres Baujahr : 1986
- mittleres Alter : 38 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 41 Jahre

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

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

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

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

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

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

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

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

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

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Wohnflächen:

Laut Mietspiegel der Stadt Recklinghausen mit Stand vom 01.01.2024

Für Wohnungen in Gebäuden der Altersgruppe VIII, die von 1981 bis 1990 (fiktives Baujahr 1985) bezugsfertig wurden in mittlerer Wohnlage mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung:

6,55 EUR / m² - 7,25 EUR / m²

Mittelwert:

6,90 EUR / m²

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Einfamilien- reihenend- haus	KG / EG / DG	Wohnen	74		keine Angaben / eigengenutzt	
Garage					keine Angaben / eigengenutzt	

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit des hier zu bewertenden Objektes wird eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der Spanne des oben genannten Mietspiegels in Höhe von 7,00 EUR / m² als angemessen erachtet. Der Lage des Objektes an einer Durchgangsstraße wird mit einem Abschlag in Höhe von 2,5 % Rechnung getragen, so dass sich eine Basismiete in Höhe von rd. 6,80 EUR / m² ergibt. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus mit angenommener Teilunterkellerung und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf den oben genannten Wert in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Ausrichtung nach Osten und im rückwärtigen Bereich nach Süden und der zugeordneten Terrasse wird es hier als angemessen angesehen, einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 7,50 EUR / m².

Für die Garage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der Größe eine monatliche Miete in Höhe von 40,- EUR in Ansatz gebracht.

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

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

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

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 351,- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 46,- EUR für die Garage in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

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

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

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Reihenendhaus mit Anbau betragen die Instandhaltungskosten 13,80 EUR / m² jährlich. Für die Garage werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 104,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

In Bezug auf die erhöhten Aufwendungen in Zusammenhang mit den Auflagen und Beschränkungen des Denkmalschutzes sind hier jedoch Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Instandhaltungskosten, die einerseits im Hinblick auf die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der baulichen Anlage und andererseits im Hinblick auf die zumeist aufwendig gestaltete Bausubstanz – je nach ihrer denkmal- und kunsthistorischen Ausgestaltung – sehr viel höher als sonst üblich ausfallen können, sind entsprechend anzupassen. Vorliegend wird ein Zuschlag in Höhe von 30 %, d.h. + rd. 4,- EUR / m² auf die üblichen Instandhaltungskosten angenommen. Dieser Betrag wird kapitalisiert und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert in Abzug gebracht.

Mietausfallwagnis:

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Einfamilienreihenendhaus mit Anbau wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten und angenommenen Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen.

Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 2 % des Rohertrages für das Wohnhaus und auch die Garage als zutreffend angenommen.

Betriebskosten:

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

8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

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

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

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

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

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der dargestellten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie auch in Hinblick auf die bestehende Marktlage wird sachverständig ein Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Theodor-Körner-Str. 93 45661 Recklinghausen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Reihenendhaus	rd. 74 m ²	x	7,50 EUR	x	12	=	6.660,-- EUR
Gesamtfläche		74,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 6.660,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
23,60 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.	351,-- EUR			
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.	133,-- EUR			
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ²	./.	1.021,-- EUR			
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	67,-- EUR			
Jahresreinertrag						=	5.088,-- EUR

Theodor-Körner-Str. 93 45661 Recklinghausen	Stck.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garage	1 St.	x	40,00 EUR	x	12	=	480,-- EUR
Gesamtfläche		1,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag						= 480,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
34,38 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.	46,-- EUR			
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.	10,-- EUR			
	Instandhaltungskosten	pauschal	./.	104,-- EUR			
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	5,-- EUR			
Jahresreinertrag						=	315,-- EUR
Jahresrohertrag gesamt						=	7.140,-- EUR
Jahresreinertrag gesamt						=	5.403,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	5.403,-- EUR
Verzinsung des Bodens 1,75 % von 60.300,-- EUR	./.	1.055,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	4.348,-- EUR

Gebäudereinertrag : 4.348,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 41 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,75 % q = 1,0175
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 29,09 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
4.348,-- EUR	x	29,09	=	126.483,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	126.483,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	126.483,-- EUR
Bodenwert	60.300,-- EUR
siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens	
<hr/>	
vorläufiger Ertragswert	186.783,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt	
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV	
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst	
<hr/>	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	186.783,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau	0,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- Denkmalschutz, erhöhte Instandhaltungskosten	
-4,-- EUR / m² x 74 qm x 29,09	-8.611,-- EUR
<hr/>	
Ertragswert	178.172,-- EUR
ERTRAGSWERT	rd. 178.000,-- EUR

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen zur Verfügung gestellten Vergleichswerte können aufgrund der abweichenden wertbildenden Eigenschaften im Verhältnis zum hier zu bewertenden Objekt nicht für einen direkten Preisvergleich herangezogen werden.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 74,00 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	815,-- EUR / m² 3.410,-- EUR / m² 2.408,-- EUR / m² EUR / m²
	Verkehrswert	3.068,-- EUR / m²
	Verkehrswert	227.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	31,79

WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Einfamilienreihenendhaus mit Anbau und Fertigteilgarage,
Theodor-Körner-Straße 93, 45661 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT	60.300,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	<u>152.295,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER SACHWERT	212.595,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	<u>42.519,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	255.114,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- Denkmalschutzeigenschaft	-8.200,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garage	5.435,-- EUR
	SACHWERT	<u>252.349,-- EUR</u>
	rd.	252.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	60.300,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	126.483,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	- Denkmalschutzeigenschaft erhöhte Instandhaltungskosten	-8.611,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>178.172,-- EUR</u>
	rd.	178.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

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

Es sei darauf hingewiesen, dass mögliche Steuer- und Finanzvorteile, die für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Denkmalschutzeigenschaft anfallen könnten, bei der Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt geblieben sind.

Zudem wird die nicht ermöglichte Besichtigung des Objektes mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den ermittelten Sachwert berücksichtigt.

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

• festgestellt in Höhe des Sachwertes	252.000,--	EUR
• abzüglich Risikoabschlag infolge der nicht ermöglichten Besichtigung des Objektes	<u>./. 10 %</u>	<u>25.200,--</u> EUR
		226.800,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, dem 11.04.2024	rd.	<u>227.000,--</u> EUR
--------------	---	-----	-----------------------

Waltrop, den 23.07.2024