

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

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

für das Grundstück: Oerweg 145 in 45665 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 048/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 19. Januar 2024)

470.000,-- €

(i. W. vierhundertsebzigtausend 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 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	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
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES MIT ANBAU	9
3.3 BESCHREIBUNG DES TAUBENHAUSES.....	10
3.4 HINWEISE	11
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	12
3.6 AUßENANLAGEN.....	12
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	12
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE.....	13
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	13
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	13
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	14
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	16
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	16
5.2 MASHEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	16
5.4 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	17
5.5 BESONDERE BAUTEILE	17

6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV)	17
6.1 BODENWERT	17
6.2 BODENRICHTWERT	18
6.3 BODENWERTERMITTLUNG	18
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	19
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	19
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES	21
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	22
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	23
9. VERKEHRSWERT	24

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS
AUSZUG AUS DEM FLUCHTLINIENPLAN
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

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

Antragsgemäß ist in diesem Gutachten

- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 9 (Landwirtschaftsfläche)
 - der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 1 (Hausgrundstück)
- zu ermitteln.

Hinweis: Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck (vergl. Pos. 1.7).

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zweier Grundstücke sein.

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 19. Januar 2024.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 2343

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 247

Flurstück Nr.: 1 groß: 1.701 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Flurstück Nr.: 9 groß: 5.000 m²
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

19. Januar 2024

Die Benachrichtigungen zur Ortsbesichtigung erfolgten am 28.12.2023 durch Einschreiben.

Die Eigentümer sind zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wird das Gutachten daher nach dem äußeren Eindruck, den vorhandenen Unterlagen und eigenen örtlichen Feststellungen erstellt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 1 ist mit einem freistehenden 1 ½ geschossigen Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau bebaut. Im Hofbereich befinden sich ein Taubenhaus und ein Gewächshaus.

Das Flurstück Nr. 9 ist mit einem Pferdestall, einem Gartenhaus in Holzbauweise sowie einem Hundezwinger bebaut.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in peripherer Lage von Recklinghausen. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 114.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 20 Meter nördlich des Einmündungsbereiches des Dornröschenwegs in den Oerweg. Die angrenzenden westlichen und östlichen Grundstücke stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Grundstücke dar. Die Wohnlage ist durch die Immissionen des Oerwegs beeinträchtigt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sind in der Nähe nicht vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe gegeben.

Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,0 km.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß Fluchtlinienplan vom 26.03.1928 verläuft die Straßenflucht in etwa in der heutigen Straßenflucht (s. Anlage „Fluchtlinienplan“). Ein Fluchtlinienplan ist ein historisches Werkzeug der Bauleitplanung. Im Fluchtlinienplan werden Fluchtlinien festgesetzt, die eine Abgrenzung der Straßen von sonstigen Flächen darstellen.

Das Grundstück ist auf Grund seiner Lage nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude genießen durch Artikel 14 Grundgesetz gewährleistenden Bestandsschutz.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Kanalanschluss und Telefonanschluss sind vorhanden. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Der Oerweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Der Geh-/Radweg ist ebenfalls asphaltiert. Es stehen hier große Birken auf.

Die Zuwegung zum Hausgrundstück erfolgt über einen asphaltierten Weg parallel zur Fahrbahn.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nach Süden leicht fallend. Die Freiflächen sind mit Betonformsteinen und Natursteinen befestigt bzw. 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

lfd. Nr. 12 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 48/23).
Eingetragen am 07.08.2023.

zu lfd.

Nr. 12 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 Auskunft der Stadt Recklinghausen nachfolgende Eintragung:

Baulast-Nr.: 412 (lastend auf Flurstück 1 und 9)

Lfd. Nr. 1 Ich verpflichte mich, die Flurstücke 767, 1808/o.379, 2091/300 und 791 (jetzt Flurstücke Nr. 1 und 9) nicht getrennt zu veräußern bzw. nicht getrennt mit einem Erbbaurecht zu belasten, da diese Flurstücke zusammen die erforderliche Betriebsfläche für den Erwerbsgartenbau im Sinne des § 146 Bundesbaugesetz bilden und somit die Voraussetzung des § 35 Abs. 1 Bundesbaugesetz erfüllt ist.
Eingetragen am. 25.08.1977

Die Baulast hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Grundstücke.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

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.

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 der Miteigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus mit Anbau, Taubenhaus, Gewächshaus, Pferdestall, Gartenhaus und die Außenanlagen. Auf Pos. 1.7 wird hingewiesen.

Das Wohnhaus mit Anbau und das Taubenhaus wurden im Jahre 1977 errichtet. Das Baujahr des Gewächshauses sowie des Pferdestalls konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert. Die übrigen Gebäude sind vermutlich ebenfalls nicht unterkellert.

Das Gewächshaus und der Pferdestall befinden sich augenscheinlich infolge des Alters und nicht ordnungsgemäßer Unterhaltung in einem mäßigen Unterhaltungszustand. In nachfolgenden Berechnungen bleiben diese Gebäude ohne Wertansatz.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse: Wohnhaus 1 ½ -geschossig, Anbau 1 -geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 470 m²

Wohnfläche: ca. 198 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Kalksandstein- bzw. Hochlochziegelmauerwerk

Kellerdecke: Fertigboden nach Statik

Geschossdecken: Fertigboden nach Statik

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeln eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupferblech; Anbau: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt

Außenwandflächen: rotbraunes Klinkermauerwerk; Anbau verputzt und weiß gestrichen, Attika mit Zementfaserplatten verblendet

Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Innenwände: massives Mauerwerk

Haustür: Metalltür mit Glaseinsätzen, seitlich feststehendes Element

Deckenflächen:	vermutlich verputzt und gestrichen
Wandflächen:	vermutlich verputzt und tapeziert, Bäder und Gäste-WC vermutlich gefliest
Fußböden:	vermutlich Bodenfliesen und Teppichboden
Türen:	vermutlich furnierte Holztüren in Holzfutter
Elektroinstallation:	vermutlich Steckdosen, Schalter und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Heizungsart:	vermutlich Oelzentralheizung; der Kessel wurde nach Angabe im Jahr 1998 erneuert
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Heizung
Sanitärinstallation:	vermutlich Bäder mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Raumhöhe:	vermutlich ca. 2,50 m

3.3 Beschreibung des Taubenhauses

Anzahl der Geschosse:	1 –geschossig
Bruttogrundfläche:	ca. 105 m ²
Nutzfläche:	ca. 68 m ²

Baubeschreibung:

Wände:	in Kalksandstein- bzw. Hochlochziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Fertigboden nach Statik
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeln eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupferblech
Außenwandflächen:	verputzt und weiß gestrichen
Fenster:	vermutlich weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	massives Mauerwerk
Haustür:	vermutlich Metalltür
Deckenflächen:	vermutlich verputzt und gestrichen

Wandflächen:	vermutlich verputzt und weiß gestrichen, WC vermutlich gefliest
Fußböden:	vermutlich Estrich und Bodenfliesen
Türen:	vermutlich furnierte Holztüren in Holzfutter
Elektroinstallation:	vermutlich Steckdosen, Schalter und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Heizungsart:	vermutlich Oelzentralheizung
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Heizung
Sanitärinstallation:	WC und Waschbecken
Raumhöhe:	vermutlich ca. 2,50 m

3.4 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 vermutlich nicht vorhanden.

3.5 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss: Diele, großer Wohnraum mit Essplatz, Küche, Elternschlafzimmer, Bad und Gäste-WC; Verkaufsraum im Anbau

Dachgeschoss: Galerie, 4 Kinderzimmer, Bad und 2 Loggien

Wohnfläche: ca. 198 m²

Keller: Flur, Hausanschluss-/Abstellraum, Wasch- und Trockenraum, 2 Kellerräume und Heizungsraum

Nutzfläche: ca. 95 m²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Betonformsteinen bzw. in Natursteinen

Einfriedung: Holzelemente zwischen Eisenbahnschwellen, 2 –flügelige Toranlage in verzinktem Stahl

Teichanlage, Brunnen, Hundezwinger

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus mit Anbau befindet sich äußerlich in einem normalen bis mäßigen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nach Angabe nur in geringem Maße durchgeführt. Die Dachhaut wurde nach Angabe im Jahr 2000 erneuert. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Loggia sanierungsbedürftig
- Fehlende Zementfaserplatten an der Giebelseite
- Fenster erneuerungsbedürftig (nach Angabe)
- Glasscheibe im Dachgeschoss gesprungen (nach Angabe)
- Fehlendes Fallrohr am Taubenhaus
- Kaminkopf des Taubenhauses mit Spontanvegetation zu gewuchert
- Ungepflegte Außenanlagen, Spontanvegetation

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen marktgerecht auf 45.000,-- € 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 Wärmedämmung
- individuelle Grundrissgestaltung

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung marktgerecht auf 30.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

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 Wertermittlungstichtag 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. 6 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.

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 mit Anbau

Baujahr: 1977
Alter: 47 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Taubenhaus

Baujahr: 1977
Alter: 47 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 33 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Taubenhauses wird mit 13 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohnfläche 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 Anbau mit 760,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Taubenhauses wird mit 400,-- €/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 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 Häuser hat ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier weder ein Zuschlag noch ein Abschlag für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

5.5 Besondere Bauteile

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

- Kellerabgang mit Stahlgeländer

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

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenwert

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, 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.

6.2 Bodenrichtwert

Der amtliche Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt im weiteren Bereich des Bewertungsgrundstücks

zum Stichtag 01.01.2024

9,50 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Fläche für die Landwirtschaft

6.3 Bodenwertermittlung

Eine Grundstücksteilfläche von ca. 900 m² wird als bebautes Grundstück im Außenbereich mit 230,-- €/m² in Ansatz gebracht. Dabei wurde

- ein Entfernungs- und Lageabschlag
- ein Erschließungsabschlag
- die Nutzungs- bzw. Erweiterungsschwierigkeiten
- die bauliche Minderausnutzung

im Hinblick auf die Bodenwerte für Wohngebiete in Recklinghausen berücksichtigt.

Danach ermittelt sich der Wert für das Flurstück Nr. 1

bebaute Fläche	900 m ² x 230,00 €/m ²	=	207.000,-- €
----------------	--	---	--------------

Gartenland	801 m ² x 20,00 €/m ²	=	16.020,-- €
			rd. 223.000,-- €
Der Wert für das Flurstück Nr. 9 (Fläche für die Landwirtschaft) ermittelt sich zu			
	5.000 m ² x 9,50 €/m ²	=	47.500,-- €
Bodenwert insgesamt:			<u>270.500,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück 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 Recklinghäuser Mietspiegels 2024 (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung in die Gruppe VI (Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse d).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,15 – 6,85 €/m ²
Mittelwert	=	6,50 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,65 €/m ²
Zuschlag wegen Keller und Grundstücksnutzung	=	+ 0,65 €/m ²
Nettokaltmiete	=	6,50 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Wohnhaus	198 m ² x 6,50 €/m ²	=	1.287,00 €
Taubenhaus:	-pauschal-	=	90,00 €
Stellplätze:	-pauschal-	=	50,00 €
monatlich:		=	1.427,00 €
jährlicher Rohertrag:		=	rd. <u>17.124,00 €</u>

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 angesetzt

= 351,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz
des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

$$17.124,-- \text{ €} \times 0,02 = 342,48 \text{ €}$$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an
Ertragswertrichtlinie mit 13,80 €/m² Wohnfläche angesetzt.
Sie belaufen sich für

$$\text{das Wohnhaus mit Anbau} \quad 198 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 2.732,40 \text{ €}$$

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 3.426,-- €
geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{3.426,--\text{€}}{17.124,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 20 % 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)	=	17.124,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 3.426,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			13.698,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes	1,5 % von 207.000,-- €	=	- 3.105,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			10.593,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 25,88			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
10.593,-- € x 25,88		=	274.100,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 270.500,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	544.600,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
			=
			- 45.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 500.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 179,1

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus mit Anbau	Taubenhaus
Bruttogrundfläche (BGF):	470 m ²	105 m ²
NHK 2010:	760,-- €/m ²	400,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.361,-- €/m ²	716,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	639.700,-- €	75.200,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	33 Jahre	13 Jahre
Alterswertminderung:	58,8 % 376.100,-- €	78,3 % 58.900,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	263.600,-- €	16.300,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 279.900,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.5- = + 5.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 284.900,-- €

Übertrag:			284.900,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 22.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			306.900,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 270.500,-- €
vorläufiger Sachwert		=	577.400,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.4)		=	--
	insgesamt:	=	577.400,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		=	- 75.000,-- €
Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmowertV):			rd. <u>502.000,-- €</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 rechtlichen 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: 500.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 502.000,-- €

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. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung (s. Pos. 1.7) wird ein Abschlag in Höhe von ca. 10 % vom Gebäudesachwert vorgenommen. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

470.000,-- €

(i. W. vierhundertsiebzigtausend Euro)

Entsprechend Pos. 1.2 wird der Verkehrswert

- des Flurstücks Nr. 9 (Landwirtschaftsfläche) zu 47.500,-- €
- des Flurstücks Nr. 1 (Hausgrundstück) zu 422.500,-- €

ermittelt-

Herten, 05. April 2024

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 25 Seiten mit 28 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Oerweg 145 in 45665 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich

- a) um ein freistehendes 1 ½ geschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau. Im Hofbereich befinden sich ein 1 ½ -geschossiges Taubenhaus und ein Gewächshaus (Flurstück Nr. 1).
- b) um ein mit einem Pferdestall, einem Gartenhaus in Holzbauweise sowie einem Hundezwinger bebautes weitgehend landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Flurstück Nr. 9).

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert. Die übrigen Gebäude sind ebenfalls nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 20 Meter nördlich des Einmündungsbereiches des Dornröschenwegs in den Oerweg. Die angrenzenden westlichen und östlichen Grundstücke stellen sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke dar. Die Wohnlage ist durch die Immissionen des Oerwegs beeinträchtigt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Beim Oerweg handelt es sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Der Geh-/ Radweg ist ebenfalls asphaltiert. Es stehen hier große Birken auf. Die Zuwegung zum Hausgrundstück erfolgt über einen Weg parallel zur Fahrbahn. Der Weg ist tlw. asphaltiert bzw. in Asche.

Die Fassade des Wohnhauses ist mit einem rotbraunen Vollstein verkleidet -nach Angabe mit Wärmedämmung-. Das Satteldach ist mit Tonziegeln eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Kupferblech. Der Kaminkopf ist mit Zementfaserplatten verblendet. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zur Terrasse. Im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster vorhanden. Die Balkone haben eine Betonbrüstung. Hier bricht der Beton stellenweise ab. Die Armierung erscheint korrodiert. Einige Zementfaserplatten an der Giebelseite haben sich abgelöst. An der Giebelseite befinden sich 2 Sat-Anlagen.

Zum Eingangsbereich führt eine Stufenanlage mit 7 Stufen). Diese Anlage ist mit Granitsteinen befestigt. Hier stehen Beleuchtungskörper auf. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz und seitlich feststehendem Teil. Hier befinden sich der Briefkasten und die Klingel. An der Tür sind Einbruchsspuren vorhanden. Auch der Vorgartenbereich ist mit Granitelementen befestigt. Die Wegeflächen sind mit Natursteinen befestigt. Diese Flächen sind tlw. uneben und verunkrautet.

Die Fassade des Anbaus ist verputzt und weiß gestrichen. In der Fassade sind Risse vorhanden. Die Attika und die Eckbereiche sind mit Zementfaserplatten verblendet. Das Flachdach ist vermutlich mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Umlaufend ist ein Alurandprofil vorhanden. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Die Türanlage ist als weiße Kunststofftür mit Isolierverglasung ausgebildet.

Das Taubenhaus ist verputzt und weiß gestrichen. Das Satteldach ist mit Tonziegeln eingedeckt. Rinnen und Fallrohre sind in Kupferblech. Ein Fallrohr fehlt. Bei den Fenstern handelt es sich um braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Das Fenster-/Türelement ist tlw. mit Spontanvegetation zu gewuchert. Auch der Kaminkopf ist mit Spontanvegetation zu gewuchert. Das Taubenhaus wird nach Angabe als Werkstatt genutzt.

Das Gewächshaus ist augenscheinlich als Hühnerstall genutzt. Das Satteldach ist mit Welleternitplatten eingedeckt. Es befindet sich in einem baufälligen Zustand (s. Foto), tlw. ist es mit Spontanvegetation zu gewuchert.

Der Hofbereich ist mit Betonformsteinen (Wabenburger Pflaster) gepflastert. Im Hofbereich befinden sich ein abgemeldete Pkw und ein Pkw.-Anhänger. Weiterhin befindet sich hier ein Hundezwinger in Holzbauweise. Dahinter befindet sich ein Gartenhaus in Holzbauweise (Baujahr 2004). Das Satteldach ist mit Ziegeln eingedeckt. Ein Türelement ist ausgehängt. Die Scheiben sind hier gebrochen.

Der Hofbereich ist durch eine zweiflügelige Toranlage eingefriedet. Die weitere Einfriedung besteht aus einem Maschendrahtzaun.

An der Giebelseite befinden sich die Mülltonnen. Der Garten erscheint ungepflegt, tlw. befindet sich hier Spontanvegetation. Weiterhin stehen Ziergehölze und Laub-/Nadelbäume auf. Im Gartenbereich ist ein Teich angelegt.

Auf dem Flurstück Nr. 9 steht ein Pferdestall in massiver Bauweise auf. Die Außenmauern sind in Kalksandsteinen ausgebildet. Beim Dach handelt es sich um ein Pultdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Die Dachhaut hat sich großflächig gelöst. Die Holzkonstruktion erscheint marode. Der Pferdestall ist seit ca. 10 Jahren (nach Angabe) ungenutzt. Im Inneren wären Pferdeboxen vorhanden. Bei den Fenstern handelt es sich um Stahlrahmen mit Einfachverglasung. Tlw. sind die Fenster ausgebrochen. Die Eingangstür ist aus Metall.

Das Flurstück ist mit einer Zaunanlage bestehend aus Bahnschwellen mit Holzverlattung eingefriedet. Auch dieser Bereich ist seit mehr als 10 Jahren ungenutzt.

Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden (s. Pos. 1.7).

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Vermutlich Nein.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Vermutlich Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Vermutlich Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 03.04.2024 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über den Oerweg erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 16.03.2022 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.