

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Canisiusstraße 25 in 45665 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 051/22



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 24. Oktober 2023)

500.000,-- €

(i. W. fünfhunderttausend 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:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG/GRUNDSTÜCKQUALITÄT	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
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	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	9
3.3 HINWEISE	10
3.4 GESCHOSSHÖHEN LT. BAUAKTE.....	11
3.5 RAUMANORDNUNG/WOHN-NUTZFLÄCHEN	11
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGE.....	11
3.6 AUßENANLAGEN.....	12
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	12
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	13
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	13
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	15
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	15
5.2 MASHEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	16
5.4 BESONDERE BAUTEILE	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	17

6. BODENWERT.....	17
6.1 BODENWERT	17
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	18
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	19
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	20
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	21
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	22
9. VERKEHRSWERT	23

ANLAGEN

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

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

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

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Völker
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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 24. Oktober 2023.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 28024

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen

Flur: 341

Flurstück Nr.: 269

Größe: 414 m²

Gebäude- und Freifläche

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

24.10./20.11 2023

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses durchgeführt. Weiterhin wurden das Garagengebäude, das Gartenhaus und die Außenanlagen besichtigt.
Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden Fotos angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 269 ist mit einem 1 ½ –geschossigen freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Weiterhin ist auf dem zu bewertenden Flurstück ein Garagengebäude vorhanden. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 1 ½ -geschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

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 im Recklinghausener Ortsteil Ostviertel. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 112.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 70 Meter nördlich des Einmündungsbereiches der Canisiusstraße in den Ostcharweg. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Nähe bzw. der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Dortmunder Straße gegeben.

Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,5 km.

2.2 Planungsausweisung/Grundstückqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/1 „Teilplan 1 -Canisiusstraße-“ der Stadt Recklinghausen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- 1 Vollgeschoss
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5

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

2.3 Erschließungszustand

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

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Canisiusstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist mit roten Betonverbundsteinen befestigt. Hier sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Das Bewertungsobjekt ist über einen Stichweg erschlossen. Im Wendehammer bestehen Parkmöglichkeiten. Der Miteigentumsanteil an dem Stichweg ist jedoch nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

2.5 Grundstücksgestalt

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

- Frontbreite: ca. 16 m
- Tiefe i. M.: ca. 29 m

Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

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

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

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

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

- lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (eingeschränkter Verzicht auf Bergschäden – und Bergschädenminderwerterersatz) für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft, Essen.
Eingetragen am 03. Februar 1994.

zu lfd. Nr. 1 Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Einwirkungsbereich künftiger Abbaueinwirkungen. Es sind somit keine bergbaulichen Einwirkungen zu erwarten.
Die Eintragung hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 51/21).
Eingetragen am 31.07.2023.

zu lfd. Nr. 4 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 befinden sich nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen keine Eintragungen:

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

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

Privatrechtliche Vereinbarungen:

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

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

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 sowie eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt.

Das Wohnhaus und das Garagengebäude wurden im Jahre 1994 errichtet. Das Wohnhaus und ein Teil der Terrasse sind voll unterkellert, das Garagengebäude ist ebenfalls unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 1 mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen: 1

Bruttogrundfläche: ca. 290 m²

Wohnfläche: ca. 128 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Kalksandsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Stahlbeton nach Statik

Geschossdecken: in Stahlbeton nach Statik

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupfer

Außenwandflächen: rotbraune Klinker mit hinterliegender Wärmedämmung

Innenwände: massives Mauerwerk

Treppe: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fußböden: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden, überwiegend elt. steuerbare Rollläden, Haussprechanlage in allen Geschossen
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gaszentralheizung, im Erdgeschoss als Fußbodenheizung
Warmwasser:	über Heizung

3.3 Hinweise

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

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

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

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

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Geschosshöhen lt. Bauakte

Kellergeschoss:	2,69 m
Erdgeschoss:	2,80 m
Dachgeschoss:	2,61 m

3.5 Raumanordnung/Wohn-Nutzflächen

Erdgeschoss:	Diele/Garderobe, WC, Wohnraum mit Essbereich und Küche
Dachgeschoss:	Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Bad Wohnfläche: ca. 128 m ²
Spitzboden:	1 ausgebauter Raum mit Heizung
Kellergeschoss:	Flur, 2 Kellerräume, Hobbyraum mit Sauna, Abstellraum, Wasch- und Trockenraum, Hausanschlussraum und Bad Nutzfläche: ca. 100 m ²

3.5 Beschreibung der Garage

Bauart:	Stahlbetonfertiggarage
Dach:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt
Wände:	in Beton
Außenwandflächen:	Spritzputz
Fußboden:	Beton/Estrich
Tor:	2 grau gestrichene Stahlschwingtore, ein Tor mit elt. Antrieb
Installation:	Strom, Wasser
Bruttogrundfläche:	ca. 36 m ²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Betonformsteinen

Einfriedung: Hecken, Toranlage im Heckenbereich

Überdachte Terrasse

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Haustür sanierungsbedürftig
- Gebrauchsspuren am Parkett und an den Türen
- Mängel an der Warmwasserversorgung (nach Angabe)
- eine Rollladen nicht funktionsfähig
- Putzausbrüche an der Garage
- elt. Antrieb für Stahlschwinger defekt
- Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 20.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen heutigen Anforderungen.
Belichtung und Belüftung entsprechen ebenfalls heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

4.2 Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

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

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

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

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 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

Baujahr:	1994
Alter:	29 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Garage

Baujahr: 1994
Alter: 29 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 51 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 31 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

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

5.3 Bruttogrundflächenansatz

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

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 900,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garage wird mit 360,-- €/m² ermittelt.

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

5.4 Besondere Bauteile

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

- Eingangsstufe, Vordach
- Kellerabgang

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten in Datteln vom Sachwert abweichen kann. Die Höhe des Zu- bzw. Abschlags hängt von der Höhe des Sachwertes ab. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Zuschlag von 10 % für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

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, 30 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023

290,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1 bis 2 -geschossig
- 30 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu:

$$414 \text{ m}^2 \times 290,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 120.100,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghausener Mietspiegels (Stand: 01.01.2022) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe IX (Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 bis 2000 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse d (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,55 – 7,25 €/m ²
Mittelwert	=	6,90 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,20 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,70 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung	=	+ 1,00 €/m ²
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,35 €/m ²
Nettokaltmiete	=	8,45 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Wohnhaus:	128 m ² x 8,45 €/m ²	=	1.081,60 €
Garage	pauschal	=	50,00 €
	monatlich	=	1.131,60 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 13.579,00 €

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

7.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 339,00 €/Wohneinheit	=	339,00 €
und 44,00 €/Garage angesetzt	=	44,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
13.579,-- € x 0,02	=	271,58 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,30 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für das Wohnhaus	128 m ² x 13,30 €/m ²	=	1.702,40 €
Garage	100,00 €/Garage	=	100,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 2.457,-- €

Dies ergibt mit $\frac{2.457,--\text{€}}{13.579,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 18 % 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)	=	13.579,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 2.457,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			11.122,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil	1,5 % von 120.100,-- €	=	- 1.802,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			9.320,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Rest-nutzungsdauer von 50 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 35,00			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
9.320,-- € x 35,00		=	326.200,-- €
zuzüglich Bodenwert (s. Pos. 6.2)		=	+ 120.100,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	446.300,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 20.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 426.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 178,3

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	290 m ²	36 m ²
NHK 2010:	900,-- €/m ²	360,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.605,-- €/m ²	642,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	465.500,-- €	23.100,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	51 Jahre	31 Jahre
Alterswertminderung:	36,2 % 168.500,-- €	48,3 % 11.200,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	297.000,-- €	11.900,-- €

Summe der Gebäudewerte: 308.900,-- €
besonders zu veranschlagende

Bauteile (Zeitwert) (s. Pos. 5.4) = + 8.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 316.900,-- €

Übertrag:			316.900,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 35.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			351.900,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag	(s. Pos. 6.1)	=	+ 120.100,-- €
vorläufiger Sachwert		=	472.000,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	+ 47.200,-- €
			519.200,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7)		=	- 20.000,-- €
Sachwert:			<u>rd. 499.000,-- €</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: 426.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 499.000,-- €

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

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

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

500.000,-- €

(i. W. fünfhunderttausend Euro)

Herten, 19. Januar 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 24 Seiten mit 33 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Canisiusstraße 25 **in 45665 Recklinghausen**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1 ½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Garage. Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahre 1994 errichtet. Das Wohnhaus und die Terrasse sind voll unterkellert. Die Garage ist ebenfalls unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 70 Meter nördlich des Einmündungsbereiches der Canisiusstraße in den Ostcharweg. Die Canisiusstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist mit roten Betonverbundsteinen befestigt. Hier sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Das Bewertungsobjekt ist über einen Stichweg mit Wendehammer erschlossen. Im Wendehammer bestehen Parkmöglichkeiten.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 1 ½-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,0 km.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Dortmunder Straße gegeben.

Die Fassade ist in rotbraunem Klinkermauerwerk ausgebildet. Das Satteldach mit 2 Gauen ist mit roten Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Kupferblech. Der Kaminkopf ist mit roten Zementfaserplatten verblendet.

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

Zur Haustür führt eine Stufe mit Natursteinauflage. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiß gestrichene Holztür mit Lichtausschnitten. Seitlich befinden sich die Klingelanlage und ein Bewegungsmelder. Der Eingangsbereich ist überdacht. Seitlich des Eingangsbereiches befindet sich eine überdachte Müllbox für 3 Tonnen in Holzbauweise.

Bei der Garage handelt es sich um eine Stahlbetonfertiggarage. Die Fassade ist in rotem Spritzputz ausgebildet. Beim Dach handelt es sich um ein Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Das Stahlschwingtor ist grau gestrichen. Auch zur Gartenseite befindet sich ein Stahlschwingtor. Die Garage ist unterkellert. Die Garagenvorfläche ist mit Betonformsteinen gepflastert.

Südlich des Wohnhauses befindet sich ein Pkw.-Stellplatz. Der Stellplatz ist ebenfalls mit Betonformsteinen gepflastert.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Blumeninsel. Im Garten stehen Laub- und Nadelgehölze sowie Blumenrabatte und Rasen auf. Im Vorgarten befinden sich Kleingehölze und Stauden.

Die Terrasse ist mit Natursteinen befestigt. Sie ist mit einer Holzkonstruktion mit Glaselementen überdacht. Die Wegeflächen sind mit roten Betonformsteinen gepflastert.

Seitlich der Terrasse befindet sich der Kellerabgang. Die Stufen sind gefliest. Im Garten befinden sich Laubbäume Rasen und Blumenrabatte. Der Gartenbereich befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem mäßigen Unterhaltungszustand.

Die Einfriedung besteht aus Hecken und einem Stabmattenzaun. Im Heckenbereich befindet sich eine Holztoranlage. Die Toranlage ist sanierungsbedürftig.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Diele

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wände: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in großformatigen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte weiße Holztüren in Holzfutter
- Heizung: Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Treppe: in Beton mit heller Kunststeinauflage, Holzhandlauf
- Sprechanlage

Garderobe

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wände: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in großformatigen Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Einbauschränk

WC

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in dunklen Bodenfliesen
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - Urinal
 - kleines Waschbecken (Farbe: weiß)
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen

Wohnraum/Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots; weiß gestrichene Holzbalken im Wohnbereich
- Wände: verputzt und weiß gestrichen, im Arbeitsbereich gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elt. steuerbareren Rollladen, Türelement zur Terrasse
- Kaminofen

Terrasse

- Boden: in Natursteinen

- Überdachung als Balkenlage mit Glaselementen

Dachgeschoss

Flur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
 - Wände: verputzt und weiß gestrichen
 - Fußboden: in Parkett
 - Abgehende Türen: glatte weiße Holztüren in Holzfutter
 - Treppe: in Beton mit heller Kunststeinauflage, Holzhandlauf
 - Sprechanlage
- Gebrauchsspuren am Parkett im gesamten Dachgeschoss

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen; Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - Bidet
 - Wanne
 - Dusche
 - Doppelwaschtisch
(Farbe: weiß)
- Heizung: als Fußbodenheizung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Wäscheschacht bis zum Keller
Leckstelle am Bidet, Schaden an der Duscharmatur, kein Warmwasser an Wanne, Dusche und Waschtisch

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wände: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: Parkett
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Undichte Fensterscheibe

Kinderzimmer 1

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wände: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: Parkett
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Undichte Fensterscheiben

Kinderzimmer 2

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wände: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: Parkett

- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Spitzboden

Kleiner, ausgebauter Raum

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wände: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Teppichbodenfliesen
- Fenster: Veluxfenster
- Abgehende Türen: glatte weiße Holztüren in Holzfutter
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Heizungsraum

- Decke und Wände: Trockenputz
- Fußboden: Bodenfliesen
- Heizung: Gaswandgerät, Brauchwasserspeicher
Brauchwasserspeicher wurde in jüngster Vergangenheit erneuert

Kellergeschoss

Flur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Treppe: in Beton mit heller Kunststeinauflage, Holzhandlauf
- Sprechanlage
- Abgehende Türen: glatte weiße Holztüren in Holzfutter, zum Kellerabgang als weiß gestrichene Holztür mit Isolierglaseinsätzen
- Einbauschränk

Wasch- und Trockenraum / Hausanschlussraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: gefliest, sonst verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
Fenster: kleines weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Keller 1

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Rollladen defekt

Keller 2

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und gestrichen

- Fußboden: in Bodenfliesen
Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Hobbyraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Sauna

Bad (unter Garage)

- Decke: mit Paneelen verblendet; Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - WC-Topf mit Spülkasten und Pumpe
 - Dusche
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: kleines weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Abstellraum (unter Garage)

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Bodenfliesen
- Fenster: kleines weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Stahlbetonfertiggarage

- Decke: Beton
- Wände: Beton
- Fußboden: Beton
- Tor: 2 grau gestrichene Stahlschwingtore
- Dach: Flachdach in Stahlbeton mit Bitumenschweißbahnen beklebt
- Anschlüsse: Strom und Wasser, elt. Unterverteilung

Wohnflächenberechnung

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

Erdgeschoss

Diele:	2,60 x 1,51	= 3,93	
	+ 2,51 x 1,61	= 4,04	
	+ 1,36 x 1,26	= 1,71	
	+ 0,17 x 1,51	= 0,26	
	- <u>0,90 + 0,90</u>		
	2	= 0,41	
		9,53 x 0,97 =	9,24 m ²
Küche:	4,19 x 3,01	= 12,61 x 0,97 =	12,23 m ²
WC:	1,39 x 1,26	= 1,75 x 0,97 =	1,70 m ²
Wohnen/Essen:	4,19 x 6,97	= 29,20	
	+ 3,01 x 4,17	= 12,55	
	+ <u>4,07 + 2,47</u> x 0,80		
	2	= 2,62	
	+ <u>0,90 x 0,90</u>	= 0,41	
	2	44,78 x 0,97 =	43,43 m ²

Dachgeschoss

Flur:	1,97 x 2,51	= 4,94	
	+ 0,62 x 1,13	= 0,70	
	+ <u>0,25 x 0,44</u>		
	2	= 0,35	
		5,99 x 0,97 =	5,81 m ²
Bad:	2,38 x 2,95	= 7,02	
	+ 0,88 x 1,90	= 1,67	
	+ <u>0,88 x 1,05</u>		
	2	= 0,46	
		9,15 x 0,97 =	8,88 m ²
Eltern:	3,87 x 4,82	= 18,65	
	- <u>1,05 x 3,88</u>		
	2	= 2,04	
		16,61 x 0,97 =	16,11 m ²

Kind 1:

$$\begin{array}{rcl} & 3,25 & \times 4,00 & = 13,00 \\ + & 1,70 & \times 1,05 & = 1,79 \\ + & \underline{1,55 + 1,05} & & \\ & 2 & & = 0,81 \\ & & & 15,60 \times 0,97 = 15,13 \text{ m}^2 \end{array}$$

Kind 2:

$$\begin{array}{rcl} & 3,88 & \times 3,19 & = 12,38 \\ + & 2,20 & \times 1,05 & = 2,31 \\ + & \underline{1,68 \times 1,05} & & \\ & 2 & & = 0,88 \\ & & & 15,57 \times 0,97 = 15,10 \text{ m}^2 \\ & & & \underline{\hspace{2cm}} \end{array}$$

Wohnfläche insgesamt: rd. 128 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 16.10.2023 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Canisiusstraße und einem Stichweg (Flurstück Nr. 271, 272) erschlossen. Ein Miteigentumsanteil an den v. g. Flurstücken ist jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 27.11.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.