

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 3889-10-2024

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 053 / 24

Objekt:

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-
doppelhaushälfte – rechts –
und einer Fertigteilgarage
Heinrich-Pardon-Straße 13
45665 Recklinghausen

Grundbuch:

Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 14012

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 358	Flurstück 387
Gebäude- und Freifläche	Heinrich-Pardon-Straße 13
Grundstücksgröße	409 m ²

Ermittelter Verkehrswert des
unbelasteten Grundstücks:

353.000,-- EUR

in Worten:

Dreihundertdreifünzigtausend Euro

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte rechts
und einer Garage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass das Dachgeschoss des Objektes ausgebaut wurde.

Laut vorliegender Bauakte der Stadt Recklinghausen ist der Ausbau des Dachgeschosses baurechtlich nicht genehmigt. Inwieweit für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken eine Genehmigung erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich. Es wird angeraten, sich zur Frage der möglichen Genehmigung mit der Stadt Recklinghausen in Verbindung zu setzen.

Für die weitere Wertermittlung wird das Dachgeschoss aus diesem Grunde als Abstellfläche bewertet. Dieser Nutzungsmöglichkeit wird im Sach- und Ertragswertverfahren mit einem Wertzuschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Rechnung getragen.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag:

22.04.2025

Waltrop, den 23.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
3.1	Grundstücksdaten		9
3.2	Lasten und Beschränkungen		10
3.3	Grundstücksbeschreibung		10
3.4	Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		19
4.1	Allgemeines		19
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		23
4.3	Baubeschreibung		24
4.4	Zustand		28
4.5	Beurteilung		28
5.	AUSSENANLAGEN		29
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		30
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	31
7.1	Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	31
7.2	Wert der baulichen Anlagen		33
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	33
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	34
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) 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	45
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	47
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	50
9.1	Vergleichsverkaufspreise		50
9.2	Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag**22.04.2025**

Ortsbesichtigungen

13.03.2025 und 22.04.2025

Bewertungsobjekt

Einfamiendoppelhaushälfte rechts mit Fertigteilgarage
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 14012BestandsverzeichnisGemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 387
Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Pardon-Straße 13
Grundstücksgröße 409 m²Abt. II / Belastungen

- 3 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – 22 K 053 / 24
- siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-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

Das zu bewertende Grundstück ist **weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

keine Angaben

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen

Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen sind zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren** für die zu bewertende 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 **besteht für das zu bewertende Objekt keine 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 Grundstück ist über die Heinrich-Pardon-Straße erschlossen. Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt und wurde 2002 abgerechnet. Gemäß Heranziehungs-

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamiendoppelhaushälfte rechts
und einer Garage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

	bescheid vom 20.02.1980 wurde ein Vorausleistung in Höhe von 7.754,20 DM erhoben. Diese Vorausleistung wurde aufgrund der Ablösungserklärung desselben Tages als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Der endgültige Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten. 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. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus	1977
	mittleres Baujahr	1977
	mittleres Alter	48 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	32 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	100 m²
	Bruttogrundfläche	333 m² Wohnhaus 17 m² Garage
	Wohnfläche	63 m² EG 61 m² OG 124 m² Gesamtwohnfläche
	Nutzfläche	rd. 37 m² Dachgeschoss
Objektbeschreibung	Wohnhaus: voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss	
Aufteilung	Erdgeschoss: Diele / Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse Obergeschoss: Flur, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Balkon Dachgeschoss: Flur, ausgebautes Dachraum, Abstellfläche im Drempelbereich Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Kellerraum, Waschküche mit Kelleraußeneingang, Hausanschlussraum	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
weitere Angaben	Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt. In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbe betrieben. Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das Versteigerungsobjekt verfügt über eine Zuwegung.	
Besonderheiten	Auf die Hinweise und den Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte und einer Fertigteilgarage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird nur stützend betrachtet.	

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Doppelhaushälfte mit Fertigteilgarage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT	114.520,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	195.395,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	309.915,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	30.992,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	340.907,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	- Nutzungsmöglichkeit Dachgeschoss	20.454,-- EUR
	SACHWERT	352.861,-- EUR
	rd.	353.000,-- EUR

VERKEHRSWERT**353.000,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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
Lageplan, M. 1 / 500
Baupläne
Berechnungen

vom 30.01.2024

vom 30.10.2024

laut Anlage

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

13.03.2025

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

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

	22.04.2025
	- ein Miteigentümer - Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps - Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW
Stichtag der Bewertung	22.04.2025
Umfang des Gutachtens	- 53 Seiten - Lageplan - Stadtplanausschnitt - Grundrisse, Schnitt und Ansichten - Fotos - Grundbuchauszug
Bewertungsumfang	
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 Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregeln, 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 | Heinrich-Pardon-Straße 13
45665 Recklinghausen | | | | | | | | |
| - Objekttyp | Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte rechts und einer Fertigteilgarage
Heinrich-Pardon-Straße 13

45665 Recklinghausen | | | | | | | | |
| - Nutzer | Das in Rede stehende Objekt wird laut Angabe seit 2016 nicht genutzt. Leerstand. | | | | | | | | |
| - Grundbuch | Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen
Blatt 14012

<i>Bestandsverzeichnis</i>
<table border="0"> <tbody> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Recklinghausen</td> </tr> <tr> <td>Flur 358</td> <td>Flurstück 387</td> </tr> <tr> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td>Heinrich-Pardon-Straße 13</td> </tr> <tr> <td>Grundstücksgröße</td> <td>409 m²</td> </tr> </tbody> </table> | Gemarkung | Recklinghausen | Flur 358 | Flurstück 387 | Gebäude- und Freifläche | Heinrich-Pardon-Straße 13 | Grundstücksgröße | 409 m ² |
| Gemarkung | Recklinghausen | | | | | | | | |
| Flur 358 | Flurstück 387 | | | | | | | | |
| Gebäude- und Freifläche | Heinrich-Pardon-Straße 13 | | | | | | | | |
| Grundstücksgröße | 409 m ² | | | | | | | | |

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 14012
- 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 053 / 24).
Eingetragen am 02.09.2024.

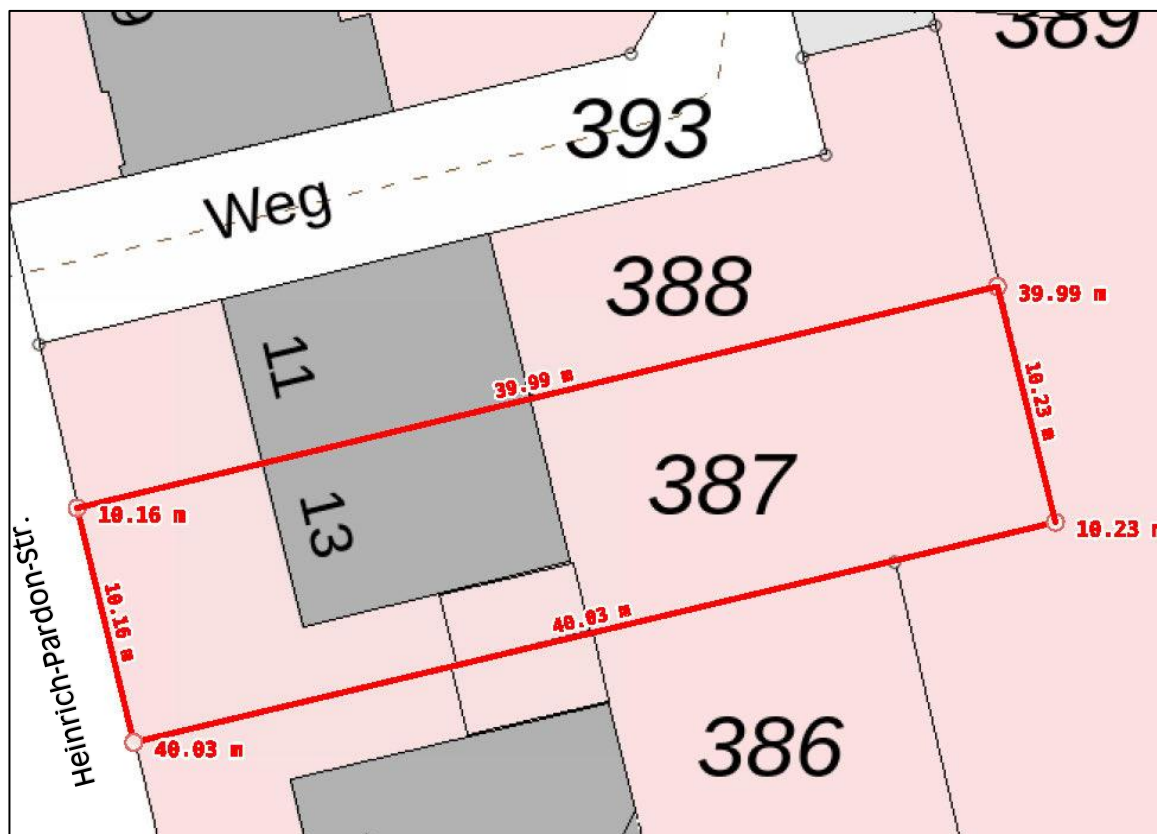
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen
- Lage im Ort: Ortsteil Suderwich
- zur Stadt: Recklinghausen ist eine Stadt im nördlichen Ruhrgebiet und gehört administrativ zum nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Münster. Sie ist die Kreisstadt des Kreises Recklinghausen, des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises. Recklinghausen ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr.
- Einwohnerzahl: ca. 120.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Anliegerstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: das Grundstück fällt zum Garten hin ab
- Abmessungen: rechteckiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks ca. 40 m, Breite des Grundstücks ca. 10 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



Quelle: Tim-online.NRW.de

- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als zwei- und mehrgeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 11.11.2024 liegt das in Rede stehend Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König-Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die 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.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte rechts und einer Garage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-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 „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Siloxa Gas GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist 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 Bearbeitung beziehe sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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:

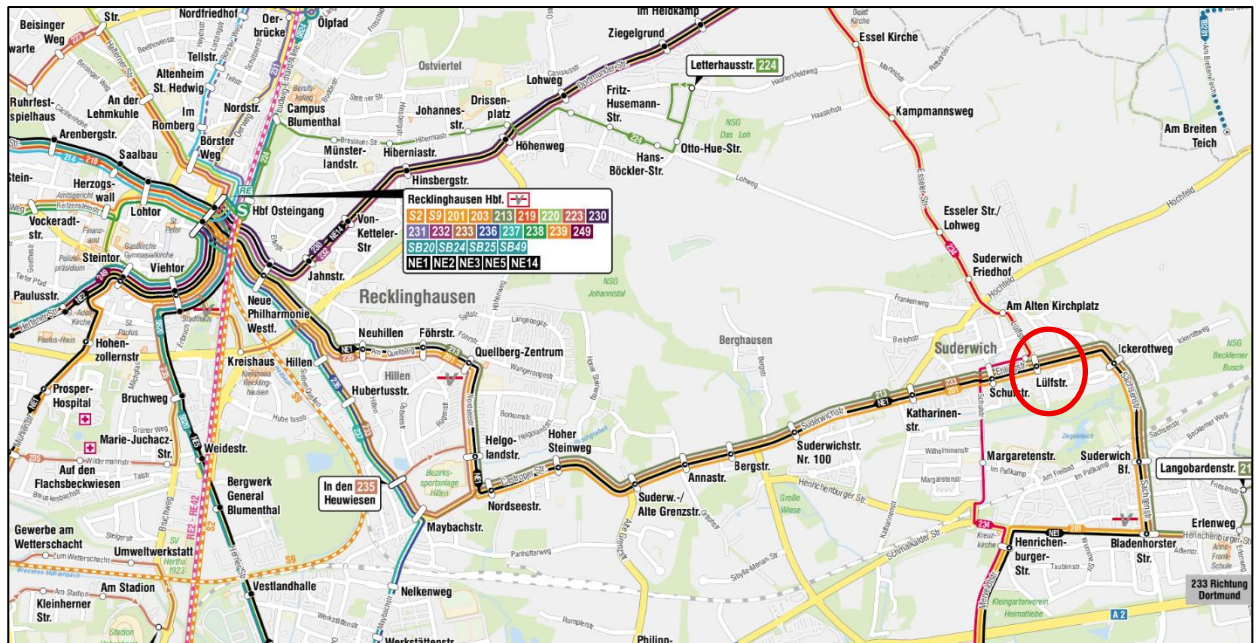
Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 67 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 38 km Entfernung
Autobahn:	A 43 Wuppertal – Münster, Anschlussstelle Recklinghausen-Herten in ca. 6,8 km Entfernung A 2 Hannover – Oberhausen Anschlussstelle Recklinghausen-Ost in ca. 2,6 km Entfernung
Bahnhof:	Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 5,9 km Entfernung

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte rechts und einer Garage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

Bus: in ca. 250 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Lülfstraße“ mit Anschluss an die Linie 201, 213, 213E, 233 und 233 E



- nächste Stadt: z. B. Oer-Erkenschwick in ca. 5 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 5,7 km Entfernung und im Ortsteil Suderwich in ca. 550 m Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 5,7 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 26 km und zur Universität Duisburg - Essen ca. 32 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum Naherholungsgebiet „Stadtgarten Recklinghausen“ ca. 7,4 km, zum „Erlebnispark Em-scherland“ ca. 3,5 km und zum „Becklemer Busch“ ca. 2 km

Erschließung

- Straße: Die Heinrich-Pardon-Straße stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 30.10.2024 ist das in Rede stehende Grundstück **weder durch Baulasten begünstigt noch belastet**.

D e n k m a l s c h u t z

Hierzu liegen trotz Anfrage keine Angaben vor.

B a u r e c h t

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Recklinghausen vom 18.11.2024 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 **§ 34 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Ein Bebauungsplan ist nicht in Aufstellung.

Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen bestehen nicht.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre.

Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 (3) BauGB und Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 BauGB wurden nicht beschlossen.

**b a u b e h ö r d l i c h e
B e s c h r ä n k u n g e n**

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 29.10.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind**.

Nach Überprüfung des zur Verfügung stehenden Aktenmaterials seien folgende Sachstände festgestellt worden:

5 Reiheneigenheime und 2 Wohnhäuser (je 2 WE) mit
9 PKW-Garagen
Heinrich-Pardon-Straße 1-13
Befreiungsbescheid zum Bauschein Nr. 52 / 77
Baugenehmigung 11.01.1977

Nachtrags-Bauschein:
Abweichend von den mit Bauschein Nr. 52/77 vom
11.01.1977 genehmigten Unterlagen den Ausbau des
Dachgeschosses des Hauses Nr. 3 sowie Änderung
des Giebelfensters des Hauses Nr. 13
Baugenehmigung: 28.07.1977

Nachtrags-Bauschein: Die Änderung der Außen-
wände im Terrassenbereich der Häuser Heinrich-Par-
don-Straße 11 und 13
Baugenehmigung: 07.11.1977

Nachtrags-Bauschein: Die Aufhebung der Trenn-
wand zwischen Diele und Essraum sowie Schließung
der Rundbogentür des Hauses Nr. 13
Rohbauabnahme: 23.09.1977
Schlussabnahme: 10.08.1978

*Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auskunft aus-
schließlich die erteilten Genehmigungen nach den
vorliegenden Aktenunterlagen wiedergibt. Eine
Überprüfung der baulichen Anlage/n und Nut-
zung/en vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine
Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der
baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der
Genehmigungslage sei nicht geprüft worden und
werde auch nicht bestätigt.*

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen
Anlagen wird vorausgesetzt. Auf die diesbezüglichen
Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrück-
lich Bezug genommen.*

W o h n u n g s b i n d u n g

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen
vom 29.11.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu be-
wertende Objekt **nicht der Wohnungsbindung** un-
terliegt.

A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen
– Fachdienst Umwelt - vom 05.05.2025 ist das zu be-
wertende Grundstück 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 An-
gabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über
ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch
auf Vollständigkeit. Die 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 weiter 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:

Gemäß Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 30.10.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 387, Lage: Heinrich-Pardon-Straße 13 gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt.

Das in Rede stehende Grundstück ist über die Heinrich-Pardon-Straße erschlossen. Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt und wurde 2002 abgerechnet. Gemäß Heranziehungsbescheid vom 20.02.1980 wurde eine Vorausleistung in Höhe von 7.754,20 DM erhoben. Diese Vorausleistung wurde aufgrund der Ablösungserklärung desselben Tages als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Der endgültige Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten.

Es seien keine Bescheide zu erlassen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für gegebenenfalls zukünftig zu erstellende weitere Erschließungsanlagen bleibt 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.

Bemerkungen:

Für das in Rede stehende Grundstück ist der Kanalschlussbeitrag abgegolten.

Im oben genannten Bereich sind 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 Wohnlage
Bodenrichtwert Heinrich-Pardon-Straße / 01.01.2025:
290,-- EUR / m², Wohnbaufläche, 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

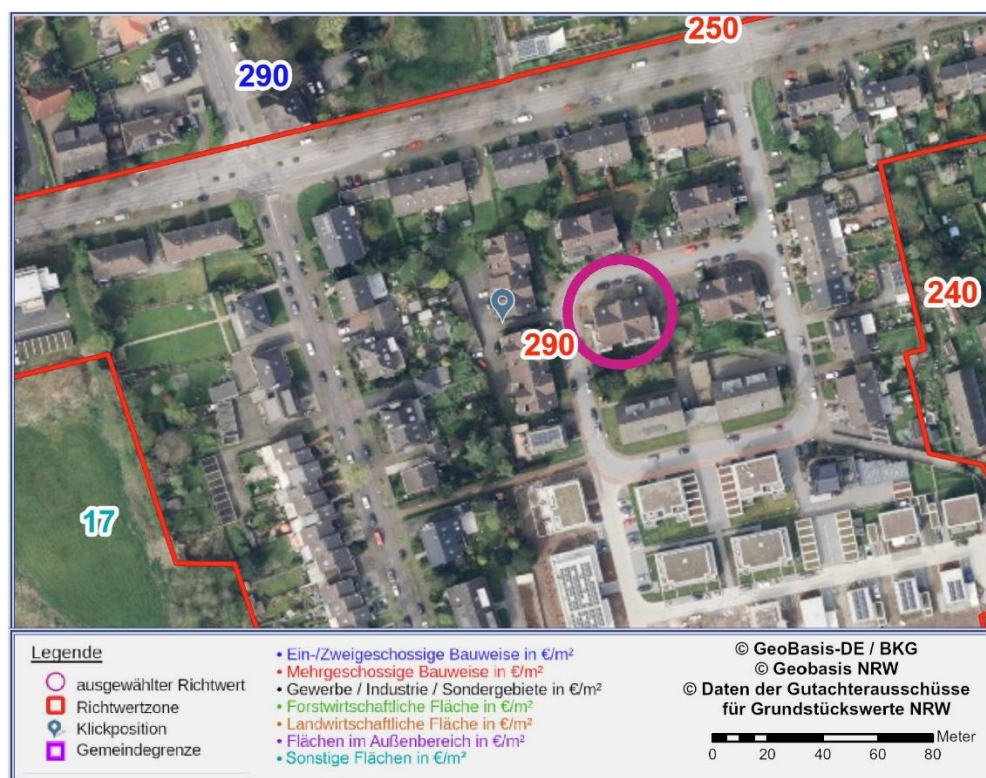


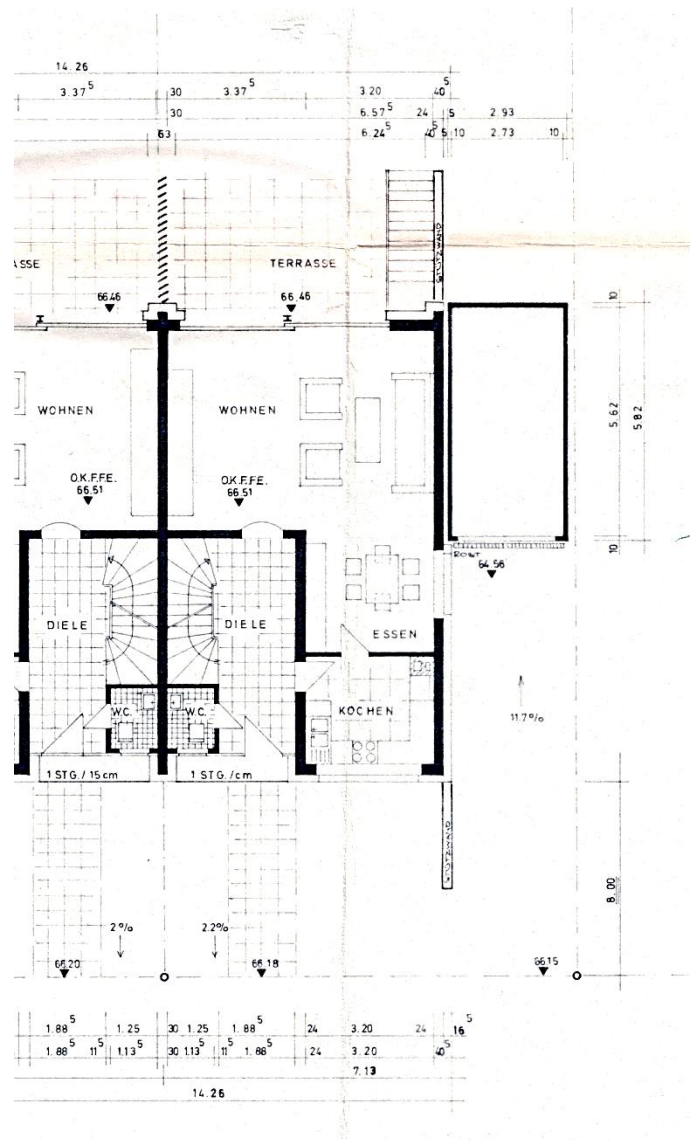
Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

- Nutzbarkeit
- Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar.
- Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird verwiesen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

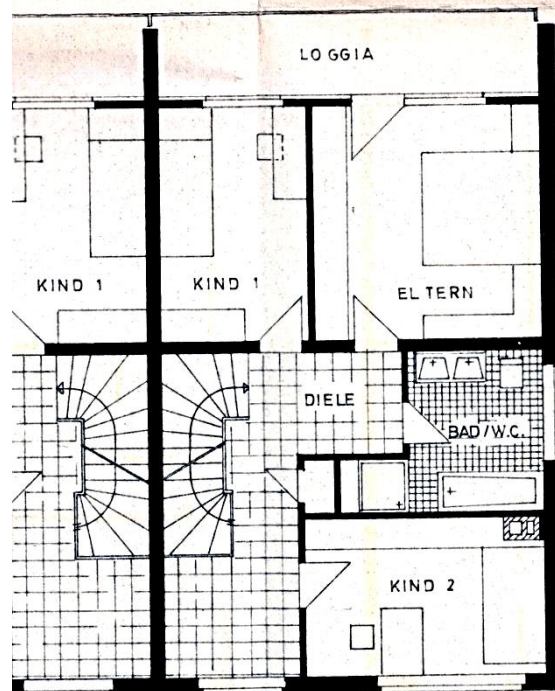
- Gebäudetyp: Einfamilien-doppelhaushälfte rechts und Fertigteilgarage
Heinrich-Pardon-Straße 13
45665 Recklinghausen
- Geschosse: Wohnhaus:
voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: Erdgeschoss:
Diele / Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse



Obergeschoss:

Flur, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer,
Balkon

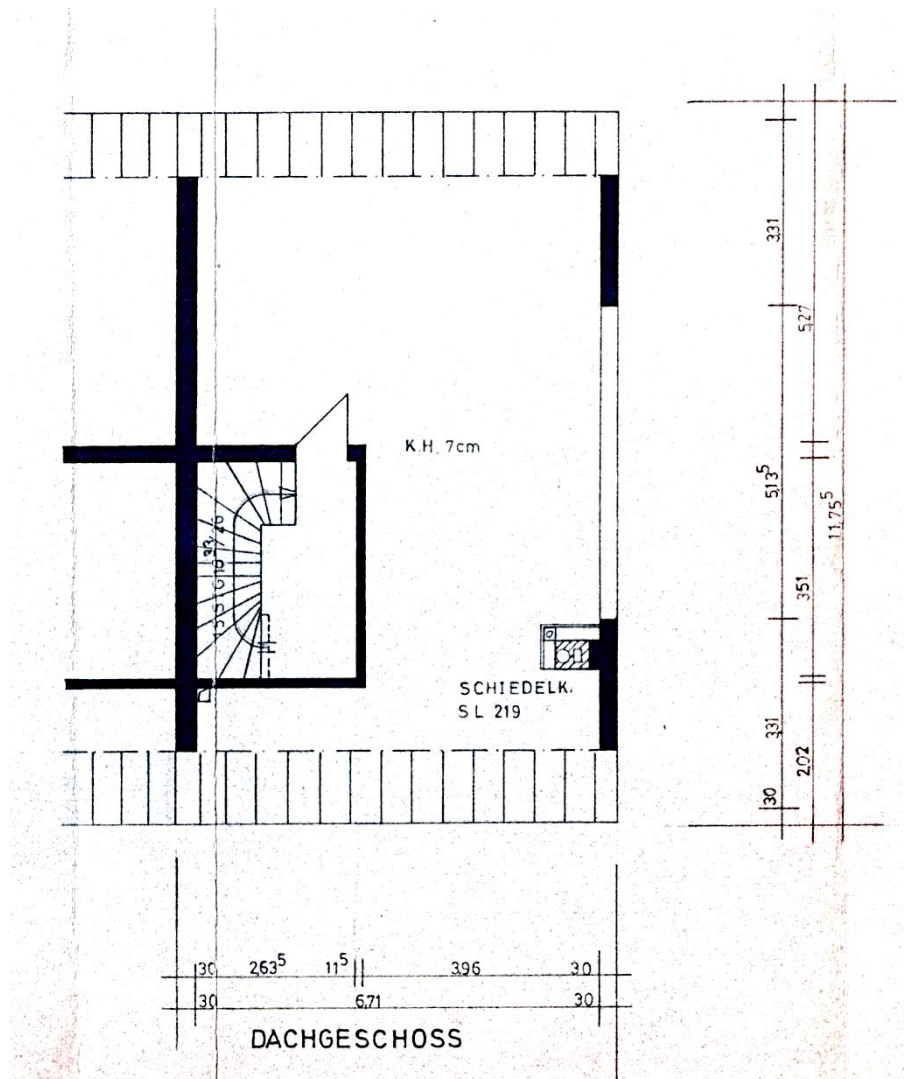
5	14.26	30	4.26 ⁵	11 ⁵	2.30	30
2.63 ⁵	30	2.63 ⁵	11 ⁵	3.93	30	



2.39	30	2.39	11 ⁵	4.17 ⁵	30
11 ⁵ 2.39	30	2.39	11 ⁵ 5.1	1.25	30
4.26 ⁵	30	4.26 ⁵	11 ⁵	2.30	30
14.26					

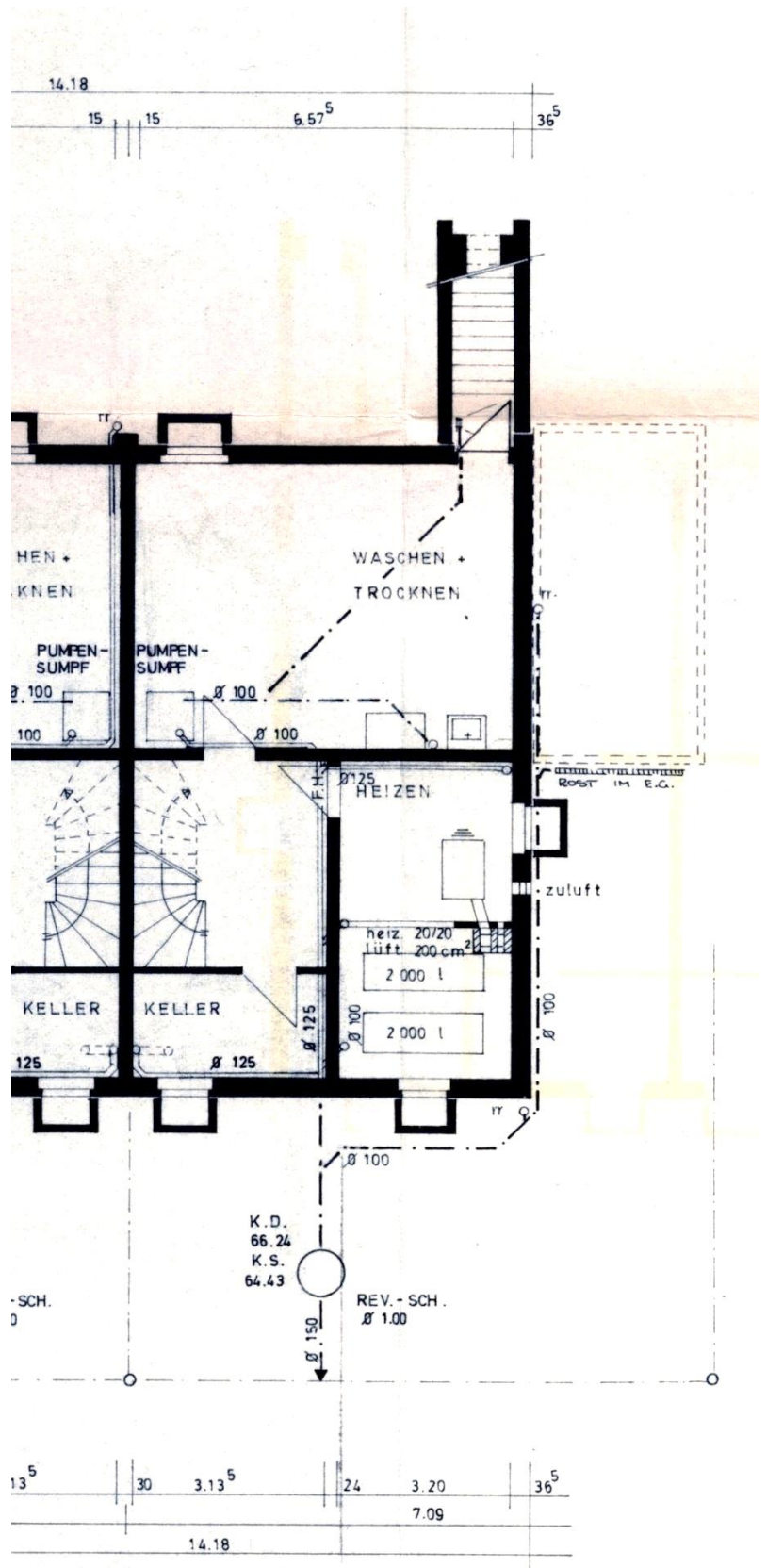
Dachgeschoss:

Flur, ausgebauter Dachraum, Abstellfläche im Dreh-
pelbereich



Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Kellerraum, Waschküche mit Kelleraußeneingang, Hausanschlussraum



Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte rechts
und einer Garage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

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 Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr		Wohnhaus und Garage	1977				
-	mittleres Baujahr		1977					
-	mittleres Alter		48 Jahre					
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre					
-	Restnutzungsdauer		32 Jahre					
-	Grundstücksfläche	409	m ²		Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 387			
-	bebaute Fläche <i>einschl. Garage</i>	rd. 100	m ²		Grundflächenzahl	GRZ	0,24	
-	Geschossfläche <i>ohne DG und ohne Garage</i>	rd. 167	m ²		Geschossflächenzahl	GFZ	0,41	
-	Brutto - Grundfläche	rd. 333 rd. 17	m ² m ²		Wohnhaus Garage			
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 63 rd. 61 rd. 124	m ² m ² m ²		Erdgeschoss Obergeschoss Gesamtwohnfläche			
		rd. 37	m ²		Nutzfläche Dachgeschoss - informatorisch			

4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

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.

R o h b a u

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecke |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteineindeckung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Außenfassade im Erdgeschoss mit Verblendung im Obergeschoss und Dachgeschoss mit Eternitverkleidung

H a u s t e c h n i k

- | | | | |
|---|----------------------|---------|---|
| - | Heizung | Anlage | Vaillant-Gaszentralheizungsanlage
Erneuerung laut Angabe vor ca. 15 Jahren
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
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 | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | | Warmwasserspeicher |
| - | Elektroanlage | | durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
Klingel- und Gegensprechanlage |

A u s b a u

Qualität: Standard

Treppe zum Kellergeschoss als Stahlharfentreppe mit Holzhandlauf, Mahagonistufen mit Teppichbelag, Wandflächen mit Holzverkleidung

Kellergeschoss

Kellerflur	Laminatfußboden, Wand und Decke mit Holzverkleidung, Stahlharfe mit Anstrich, Innentüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Kunststoff
------------	--

Heizungsraum	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Betonsockel teilweise mit Mosaikbelag, Gaszentralheizungsanlage und Warmwasserspeicher der Firma Vaillant, Dusche
--------------	---

	mit Bodeneinlauf, in diesem Bereich ebenfalls Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch, Unicargarnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Leitungsverlegung auf der Wand, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, im Bereich des Waschtisches teilweise Fliesenpiegel
Kellerraum	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Putz, Holzdeckenverkleidung, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand, Stahlfenster mit Mäusegittern, Anschluss für eine Spüle, Waschmaschinenanschluss
Hausanschlussraum	Innentür wie vor, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Gipskartondeckenverkleidung, teilweise Holzwandverkleidung, Stahlfenster mit Mäusegittern, Rippenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand, Kabel-, Wasser- und Stromhausanschluss, Gaszähler, Stromzähler, Elektrounterverteilung
weiterer Kellerraum	Betonfußboden, Wand Raufaser, Holzdeckenverkleidung, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand, Stahlfenster mit Mäusegittern, im Bereich des Kelleraußeneingangs massive Feuchteschäden im Zugangsbereich, Revisionschacht mit Pumpenanlage für die Drainage
Kelleraußeneingang	Stahlbetontreppe mit 11 Steigungen ohne Belag, Stahlhandlauf mit Anstrich, Kellerhals mit Verblendung und Granitabdeckung, massive Feuchteschäden, Podest mit Bodeneinlauf Der Außeneingangsbereich ist in Teilbereichen überdacht, hier unterseitig der Überdachung Feuchteschäden, die Farbe löst sich vom Untergrund
<i>Erdgeschoss</i>	
Diele	Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Ornamentverglasung, feststehendes Seitenteil in Holz mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Einfachverglasung, Briefkasteneinwurf, Fliesenfußboden, Holzwand- und -deckenverkleidung, Stahlharfentreppe zum Dachgeschoss mit Holzstufen in Mahagoni, Stufen mit Teppichbodenbelag, Holzhandlauf in Mahagoni
Gäste-WC	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Holzdeckenverkleidung, Stand-WC, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Kunststofffenster mit Isolier

	verglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand
Küche	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Mahagonitürblatt als Schiebetür vor der Wand laufend, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Wand Raufaser gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade
Wohn- und Esszimmer	zum Wohn- und Esszimmer ist die Diele geöffnet, in diesem Bereich Umfassungszarge mit Holzverkleidung, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell, Giebelfassade mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, Rolllade, zum Gartenbereich Kunststoffschiebetür mit Isolierverglasung, Rolllade zusätzlich zur Fußbodenheizung befinden sich im Wohnzimmer im Bereich der Kunststofffensterschiebetür eine Konvektorheizung zur Unterstützung
Terrasse	Betonplatte mit Fliesenbelag, dieser löst sich teilweise vom Untergrund, Frostschäden, zur Nachbarterrasse Verblendsteinmauer als Sichtschutz, Markise

1. Obergeschoss

	Treppe zum Obergeschoss wie zuvor beschrieben, Holzhandlauf in Mahagoni, Holzstufen in Mahagoni mit Teppichbodenbelag, Holzwandverkleidung
Flur	Laminatfußboden, Holzwand- und Holzdeckenverkleidung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper, Leitungsverlegung zum Heizkörper auf der Wand
Kinderzimmer 1	Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Mahagoni, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriff, Rolllade, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Rolllade

Balkon	Fliesenbelag, massives Brüstungselement in Beton mit Anstrich, Außenwandverkleidung in diesem Bereich mit Eternit, die Unterseite der Betondecke über dem Obergeschoss mit Putz und Anstrich
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper, Stand-WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss mit Säule, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicargarnitur, Kunststoffduschverkleidung, farbige Sanitärobjekte
Abstellraum	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke schalungsrau
Kinderzimmer 2	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper

Dachgeschoss

	Treppe zum Dachgeschoss als Stahlharfentreppe mit Holzstufen in Mahagoni, Stahlharfe mit Anstrich, Holzhandlauf, Wandflächen mit Holzverkleidung
Flur	Innentür mit Stahlumfassungszarge und Holztürblatt, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, teilweise Holzwandverkleidung, Decke und Dachschräge mit Holzverkleidung
ausgebauter Raum	Anschlüsse für ein Badezimmer Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Drem-pel, Dachschräge und Decke mit Holzverkleidung, Gegensprechanlage, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Anschlussmöglichkeit für eine Küchenzeile Zugang zur Abstellfläche im Drem-pelbereich, hier alukaschierte Dämmung, Betonfußboden, Wandflächen teilweise Putz

4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Der Kellerhals ist instand zu setzen

Der Vorgarten und der Garten sind verwildert und instand zu setzen.

Der Fliesenbelag der Terrasse löst sich vom Untergrund. Der Belag ist instand zu setzen.

Infolge des langen Leerstandes des Objektes ist die Wasserversorgung zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.

- Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

normaler Erhaltungszustand

keine

Das Objekt ist zum Stichtag nutzbar.

werterhöhende Umstände:

keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßiger Wohnungszuschnitt
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme -----
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Kabelanschluss
- Außenbauwerke

Betonfertigteilgarage:
Außenfassade mit Putz und Anstrich, Stahlschwinger, Flachdach, Licht- und Stromanschluss, Stahltür zum Garten

Eingangsüberdachung als Aluminiumkonstruktion mit Kunststoffstegplatteneindeckung

Eingangsbereich seitlich mit Windschutz mit Ornamentverglasung, Drahtglas

Stahlgeländer zum Kelleraußeneingang
- Einfriedung

Verblendsteinmauer im Bereich der Terrasse als Sichtschutz zur Nachbardoppelhaushälfte

Einfriedung teilweise mit Maschendrahtzaun, teilweise Kunststoffplatteneinfriedung
- befestigte Flächen

Eingangszuwegung in Betonsteinpflasterung

Hauseingang mit Podest und Kunststeinbelag

Zufahrt zur Garage in Betonsteinpflasterung, Acco-drainrinne

Terrasse mit Betonplatte und Fliesenbelag, die Fliesen lösen sich vom Untergrund
- Grünanlagen

Vorgarten mit Ziersträuchern und Zierrasen, verwildert

Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen, verwildert

Zustand / Beurteilung

ungepflegter 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 Grundätzen 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 nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte und einer Fertigteilarge bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend 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 01.01.2025

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Heinrich-Pardon-Straße: 290,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45665
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Suderwich
Bodenrichtwertnummer	1257
Bodenrichtwert	290,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Grundstückstiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	280,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen	2
Geschosse	
Bemerkung	Bitte "örtliche Fachinformationen" beachten!

Es sei darauf hingewiesen, dass sich das hier zu bewertende Grundstück in einer Bodenrichtwertzone für eine mehrgeschossige Bauweise befindet.

Direkt nördlich schließt sich jedoch eine Richtwertzone für eine ein- und zweigeschossige Bauweise an, die ebenfalls einen Richtwert in Höhe von 290,-- EUR / m² bei einer Grundstückstiefe von 35 m angibt.

Eine Anpassung des Richtwertes scheint daher in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „mehrgeschossige Bauweise“ nicht erforderlich.

Das hier zu bewertende Grundstück weicht aber in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Der Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen. Der Umrechnungsfaktor bei einer Gesamtgrundstückstiefe von rd. 40 m beträgt 0,97.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$290,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,97 = 281,30 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 280,-- \text{ EUR / m}^2$$

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 280,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 30.10.2024 werden für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

280,-- EUR/m²

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

Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 387	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	409	x	280,00	=	114.520,-- EUR
Bodenwert				=	114.520,-- 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:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Einfamiliendoppelhaushälfte

in Anlehnung an Typ 2.12 SW-RL

Typ 2.12: Einfamiliendoppelhaushälfte, unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr 1977

Normalherstellungskosten NHK 2010:

680,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	22.04.2025	187,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	22.04.2025	680,- EUR x	187,20%	=	1.273,- EUR
-----	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	22.04.2025		=	1.273,- EUR
-------------------	------------	--	---	-------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

hier:	1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-------	-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	22.04.2025	187,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag, den

22.04.2025	6.000,- EUR	x	187,20%	=	11.232,00 EUR
------------	-------------	---	---------	---	---------------

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

fiktives Baujahr: 1997

Normalherstellungskosten NHK 2010:

245,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	22.04.2025	187,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	22.04.2025	245,- EUR	x	187,20%	=	459,- EUR
-----	------------	-----------	---	---------	---	-----------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	22.04.2025	=	459,- 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 Wertermittlungstichtag 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.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilienhaushälfte rechts und einer Garage,

Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

Einfamiliendoppelhaushälfte		Stichtag:	22.04.2025
BGF:	333 qm Einfamiliendoppelhaushälfte Heinrich-Pardon-Straße 13 45665 Recklinghausen		
333	qm BGF x 1.273,- EUR	=	423.909,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Kelleraußeneingang		=	11.232,- EUR
Herstellungskosten gesamt			435.141,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
32 Jahre	Restnutzungsdauer *)		
60 %	von 435.141,- EUR	=	-261.085,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			174.056,- EUR
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen incl. Terrasse und Einfriedung			
pauschal 5%	von 174.056,- EUR	=	8.703,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 191.259,- EUR
Gebäudesachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte	=	191.259,- EUR

Fertigteilgarage		Stichtag:	22.04.2025
BGF:	17 qm Fertigteilgarage Heinrich-Pardon-Straße 13 45665 Recklinghausen		
17	qm BGF	x	459,- EUR
			=
			7.803,- EUR
Herstellungskosten gesamt			7.803,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
32	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
47	%	von 7.803,- EUR	
			=
			-3.667,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			4.136,- EUR
Hausanschlüsse:			=
			siehe oben
Außenanlagen			=
			siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			=
			4.136,- EUR
Gebäudesachwert	Fertigteilgarage	=	4.136,- EUR

Wertzusammenstellung:

Gebäudesachwert	Einfamilien-doppelhaushälfte	=	191.259,- EUR
Gebäudesachwert	Fertigteilgarage	=	4.136,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	195.395,- EUR
Bodenwert		=	
- siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens			114.520,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	309.915,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Zu den Sachwertfaktoren wird im Grundstücksmarktbericht der Stadt Recklinghausen 2025 wie folgt ausgeführt:

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 Abzüge zu berücksichtigen.

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

Die wesentlichen Modellparameter der Handlungsempfehlungen sind nachfolgend zusammengestellt:

<i>Kaufpreis</i>	<i>bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis</i>
	<i>Der bereinigte Kaufpreis enthält auch Garagen, weitere Nebengebäude sind in der Regel nicht enthalten.</i>
<i>Herstellungskosten</i>	<i>NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)</i>
<i>Regionalfaktor</i>	<i>1,00</i>
<i>Korrekturfaktor</i>	<i>1,05 für Zweifamilienhäuser</i>
<i>Gebäudestandard</i>	<i>nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 ImmoWertV</i>
<i>Baunebenkosten</i>	<i>in den NHK 2010 enthalten</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>
<i>Drempel, Spitzboden</i>	<i>Berücksichtigung entsprechend den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW</i>
<i>Besonders zu erfassende Bauteile</i>	<i>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Punkt 5.4 der Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Preisindex des Statistischen Bundesamtes</i>
<i>Baujahr</i>	<i>ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>80 Jahre</i>
<i>Restnutzungsdauer</i>	<i>Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend Anlage 2 ImmoWertV, >= 20 Jahre, keine Neubauten</i>
<i>Alterswertminderung Außenanlagen</i>	<i>linear</i>
	<i>Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse) erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>Berechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)</i>

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.

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 > 35.000 EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 93 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2023 und 2024 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.

Grundstücksmarktbericht Recklinghausen 2025

39

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gebäudeart	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes							
	Sachwertfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert ^{*)}	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer ^{*)}	Ø Bodenrichtwert ^{*)}	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m²	Jahre	EUR / m²	m²
freistehende Häuser	0,99	22	2	470.326	175	39	280	723
Standardabweichung	± 0,22			± 151.310	± 44	± 14	± 66	± 292
Minimum				164.789	94	21	150	201
Maximum				776.211	271	67	400	1.370
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	1,14	49	2	307.586	131	41	276	410
Standardabweichung	± 0,19			± 86.445	± 37	± 14	± 54	± 140
Minimum				147.511	88	21	190	196
Maximum				497.945	301	70	400	736
Reihenmittelhäuser	1,30	22	2	230.420	114	35	288	269
Standardabweichung	± 0,19			± 81.582	± 32	± 10	± 73	± 77
Minimum				98.919	72	21	210	158
Maximum				435.015	210	58	500	422

^{*)} zum Kaufzeitpunkt

Hier zu bewertendes Objekt:

309.915,-- ↑ 124 ↓ 32 ↓ 290 ↑ 409 ↓

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

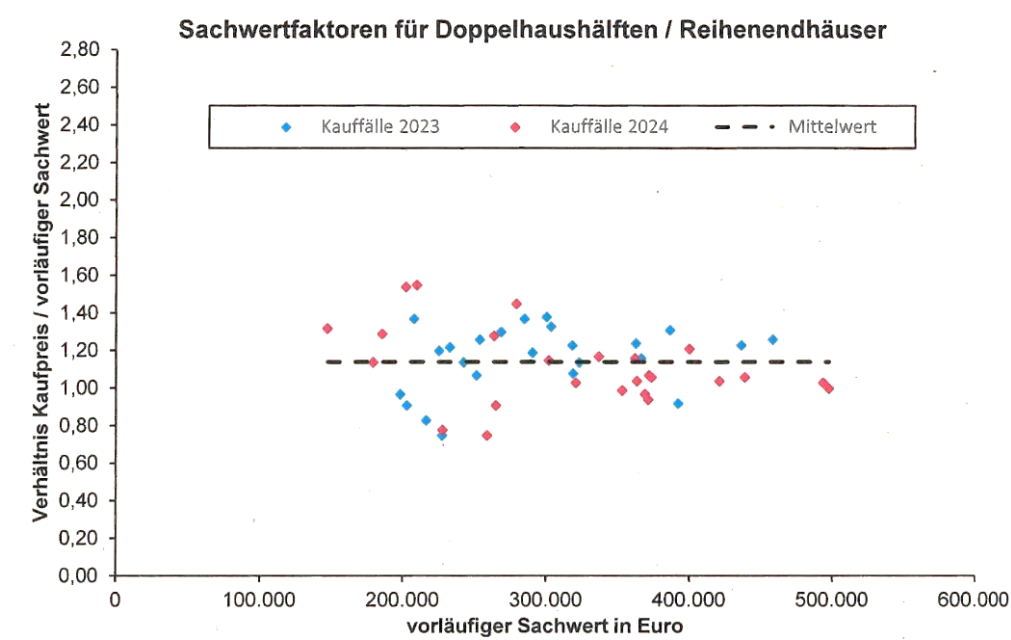
Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 053 / 24

Gutachten-Nr.: W 3889-10-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte rechts

und einer Garage,

Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen



Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Recklinghausen wurde ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von 1,14 ermittelt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit des Objektes, der deutlich geringeren Restnutzungsdauer im Vergleich zu den ausgewerteten Fällen, der Grundstücksausrichtung nach Osten und der Lage des Objektes wird in diesem Fall auch unter Berücksichtigung der zum Stichtag vorherrschenden Marktlage und des oben dargestellten Streudiagramms sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von 1,10 und damit ein Zuschlag von 10 % als angemessen erachtet.

vorläufiger Sachwert	=	309.915,- EUR
----------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: 10,0% von 309.915,- EUR = 30.992,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	340.907,- EUR
---------------------------------------	---	---------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-8.500,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Zuschlag infolge der Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses gemäß Bewertungsansatz als Abstellfläche		
hier: 6,0% von 340.907,- EUR	=	20.454,- EUR

Sachwert = 352.861,- EUR

Sachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Fertigteilgarage	rd.	353.000,- 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 dementsgegenüber 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 dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Einfamilien-doppelhaushälfte 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. Für die Fertigteilgarage wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Hier wird das Baujahr aufgrund der Inaugenscheinnahme des Objektes fiktiv auf das Jahr 1997 festgesetzt.

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

Einzel-daten 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
Einfamilien-doppelhaushälfte 98,24 %	435.141,-- EUR	1977	48	80	32
Garage 1,76 %	7.803,-- EUR	fiktiv 1997	28	60	32
	Herstell.-Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	442.944,-- EUR	1977	48	80	32

- mittleres Baujahr	:	1977
- mittleres Alter	:	48 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	32 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 für nicht preisgebundenen Wohnraum
mit Stand 01.01.2024:

6

Mietwerttabelle (Stand: 01.01.2024)

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m ²
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,75 - 5,25 <i>Mittelwert:</i> 5,00
II	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,55 - 6,15 <i>Mittelwert:</i> 5,85
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,45 - 6,05 <i>Mittelwert:</i> 5,75
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,60 - 6,20 <i>Mittelwert:</i> 5,90
V	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die von 1948 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,75 <i>Mittelwert:</i> 6,45
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,85 <i>Mittelwert:</i> 6,50
VII	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,65 - 7,35 <i>Mittelwert:</i> 7,00
VIII	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,55 - 7,25 <i>Mittelwert:</i> 6,90
IX	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,75 - 7,45 <i>Mittelwert:</i> 7,10
X	Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	7,35 - 8,15 <i>Mittelwert:</i> 7,75
XI	Wohnungen in Gebäuden, die von 2011 - 2020 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	9,25 - 10,25 <i>Mittelwert:</i> 9,75
XII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	Die Miete wird vom Markt geregelt. Bei der Fortschrei- bung des Mietspiegels wird auf Grund des dann längeren Betrachtungszeitraumes die ortsübliche Miete festgelegt.

*) entsprechend Erläuterungen aus Seite 5

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.
Doppelhaus- hälfte	KG / EG / OG / DG	Wohnen	124	37	keine Angaben / Leerstand	
Garage					keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie der Größe und des Zuschnitts der Einheit wird von einer Basismiete im oberen Bereich des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,85 EUR/m² monatlich ausgegangen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Einfamiliendoppelhaushälfte mit Kellergeschoss- und Gartennutzung handelt, ist auf den oben genannten Wert ein Zuschlag in Ansatz zu bringen.

Infolge der Ausrichtung des Grundstücks nach Osten und der Beschaffenheit des Objektes wird es hier als angemessen erachtet einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 7,55 EUR / m² erhöht.

Abschließend wird es als angemessen erachtet, das Alter des Mietspiegels auf Grundlage der Mietpreisentwicklung in Recklinghausen mit einem Zuschlag in Höhe von 4,2 % zu berücksichtigen, die Miete erhöht sich danach auf rd. 7,90 EUR / m².

Die gemäß Bewertungsansatz angenommene Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses als Abstellfläche wird separat unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Für die Fertigteilgarage wird unter Berücksichtigung örtüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 50,-- EUR als angemessen 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.

Die Verwaltungskosten werden für die Einfamiliendoppelhaushälfte unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 359,-- EUR jährlich und für die Garage in Höhe von 47,-- EUR jährlich 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 Absatz 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 Wohnhaus werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 EUR / m² jährlich und für die Garage Höhe von 106,-- EUR jährlich angenommen.

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 der hier zu bewertenden Einfamiliendoppelhaushälfte wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Auch für die Garage wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages als angemessen in Ansatz gebracht.

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 1,0 % - 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 und der dargestellten Beschaffenheit der Einfamiliendoppelhaushälfte wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,25 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Herinich-Pardon-Str. 13 45665 Recklinghausen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Doppelhaushälfte	rd. 124 m ²	x	7,90 EUR	x	12	=	11.755,-- EUR
Gesamtfläche		124,00 m ²					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	11.755,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
20,83 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			359,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.			235,-- EUR
	Instandhaltungskosten		14,00 €/m ²	./.			1.736,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			118,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	9.307,-- EUR

Herinich-Pardon-Str. 13 45665 Recklinghausen	Stck.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Garage	1 St.	x	50,00 EUR	x	12	=	600,-- EUR
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	600,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
28,50 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			47,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.			12,-- EUR
	Instandhaltungskosten		pauschal	./.			106,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			6,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	429,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	12.355,-- EUR
------------------------	---	---------------

Jahresreinertrag gesamt	=	9.736,-- EUR
-------------------------	---	--------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	9.736,-- EUR
Verzinsung des Bodens 1,25 % von 114.520,-- EUR	./.	1.432,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	8.304,-- EUR

Gebäudereinertrag : 8.304,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 32 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,25 % q = 1,0125
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 26,24 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
8.304,-- EUR	x	26,24	=	217.897,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	217.897,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage	217.897,-- EUR		
Bodenwert	114.520,-- EUR		
siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens			
vorläufiger Ertragswert	332.417,-- EUR		
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt			
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV			
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst			
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	332.417,-- EUR		
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV			
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-8.500,-- EUR		
- wirtschaftliche Überalterung			
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand			
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge			
- Nutzungsgsmöglichkeit Dachgeschoss als Abstellfläche gemäß Bewertungsansatz; bei Ansatz einer monatlichen Miete von 3,-- EUR / m²	20.000,-- EUR		
Ertragswert	343.917,-- EUR		
E R T R A G S W E R T	Doppelhaushälfte mit Fertigteilgarage	rd.	344.000,-- EUR

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

Es wird jedoch zur Stützung des ermittelten Wertes der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes und der folgenden Kriterien ermittelte Immobilienpreis betrachtet. Es sei darauf hingewiesen, dass die angenommene Nutzfläche im Dachboden nicht mitberücksichtigt wurde.

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

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet ():

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2200 €/m²		
Gemeinde	Recklinghausen		
Immobilienrichtwertnummer	5		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1940	1977	18 %
Wohnfläche	125 m²	124 m²	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Grundstücksgröße	300 m²	409 m²	1 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.620 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		320.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 2.620 €/m² Wohnfläche bzw. zu ca. 320.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert, hier: 340.907,-- EUR, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Bauschäden / Baumängel, Nutzungsmöglichkeit Dachgeschoss) ins Verhältnis zu setzen.

Da bei dem oben ermittelten Vergleichswert die Fertigteilgarage keine Berücksichtigung gefunden hat, stützt der oben dargestellte Immobilienpreis nach sachverständiger Einschätzung den hier ermittelten Sachwert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 124,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	924,-- EUR / m ² 2.846,-- EUR / m ² 2.774,-- EUR / m ² EUR / m ²
	Verkehrswert	2.847,-- EUR / m ²
	Verkehrswert	353.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	28,57

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Doppelhaushälfte mit Fertigteilgarage,
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT	114.520,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	195.395,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	309.915,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	30.992,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	340.907,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	- Nutzungsmöglichkeit Dachgeschoss	20.454,-- EUR
	SACHWERT	352.861,-- EUR
	rd.	353.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	114.520,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	217.897,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	- Nutzungsmöglichkeit Dachgeschoss	20.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	343.917,-- EUR
	rd.	344.000,-- 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 einer Einfamilien Doppelhaushälfte und einer Fertigteilgarage bebautes Grundstück. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 353.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 22.04.2025	rd.	<u>353.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

Waltrop, den 23.07.2025