

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Hochlarmarkstraße 97 in 45661 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 62/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 02. März 2026)

425.000,-- €

(i. W. vierhundertfünfundzwanzigtausend 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 EINE 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.....	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	8
3.1 ALLGEMEINES	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	8
3.4 HINWEISE	10
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN.....	11
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG	15
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	15
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.4 BESONDERE BAUTEILE	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
6. BODENWERT.....	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	17

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

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
AUSZUG AUS DEM FLUCHTLINIENPLAN
GRUNDRISSZEICHNUNGEN
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 Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

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

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02. März 2026.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 3927

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 635
Flurstück Nr.: 159 groß: 257 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

02. März 2026

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten des Wohnhauses mit Anbau, sowie der Außenanlagen durchgeführt. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Innen- und Außenaufnahmen angefertigt. (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 159 ist mit einem 3- ½ geschossigen freistehenden Vierfamilienhaus bebaut. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 4 –geschossiger Wohnbebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Recklinghausen im Ortsteil Hochlarmark, südlich des Einmündungsbereiches der Wilhelmstraße in die Hochlarmarkstraße. Ca. 60 m östlich verläuft die Trasse der Autobahn A 43. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 120.000 Einwohner.

Die Wohnlage ist in diesem Bereich durch die Immissionen der Hochlarmarkstraße und der Autobahn A 43 geprägt. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sind in der näheren Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe bzw. im Einkaufszentrum an der Holzstraße gegeben.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Gemäß Fluchtlinienplan (FLP 538) vom 14.08.1925 verläuft die Fluchtlinie direkt an der Nordseite des zu bewertenden Grundstücks (s. Anlage „Fluchtlinienplan“). Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in diesem Fall nach den Regelungen der §§ 34 (im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

2.3 Erschließungszustand

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

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Hochlarmarkstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Ein Parkstreifen ist einseitig vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen.

2.5 Grundstücksgestalt

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

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Betonverbundsteinen befestigt bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

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

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 62/25).
Eingetragen am 03.12.2025.

zu lfd. 9 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Auskunft der Stadt Recklinghausen keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

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

Privatrechtliche Vereinbarungen:

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

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

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen und durch eigene örtliche Feststellungen sowie Angaben des Eigentümers ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus mit Anbau.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde im Jahre 1914 errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 3 –geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Bruttogrundfläche: ca. 610 m²

Wohnfläche: ca. 342 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke:	in Eisenbeton
Geschossdecken:	in Eisenbeton
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Außenwandflächen:	verputzt und gelb gestrichen, ohne Wärmedämmung
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppe:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gaszentralheizung, Warmwasser über Heizung

3.3 Beschreibung des Anbaus

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 60 m²

Baubeschreibung:

Wände:	in Ziegelsteinmauerwerk
Kellerdecke:	in Eisenbeton
Geschossdecken:	in Eisenbeton
Dach:	Pulldach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Außenwandflächen:	Wärmedämmputz, gelb gestrichen

Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden

3.4 Hinweise

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Stand-
sicherheit, 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.

3.5 Raumanordnung, Wohnflächen

Erdgeschoss: Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad
Wohnfläche: ca. 96 m²

1. Obergeschoss: Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad
Wohnfläche: ca. 102 m²

2. Obergeschoss: Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad
Wohnfläche: ca. 80 m²

Dachgeschoss: Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Bad, Küche und Dachterrasse
Wohnfläche: ca. 64 m²

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Waschraum und 3 Kellerräume
Nutzfläche: ca. 100 m²

Die Wohnflächen wurden den Grundrisszeichnungen und Berechnungen der Bauakte entnommen und auf Basis der als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen überprüft. Ein örtliches Aufmaß fand nur tlw. statt.

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Gas, Strom und Wasser

Hofbefestigung: in Betonverbundsteinen

Einfriedung: Stabmattenzaun und Mauer

Terrasse

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus mit Anbau befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Einbau neuer Fenster, Haustür sowie Sanierung von Bädern, elt. Installation u. a. wurden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Durchfeuchtungen im Keller
- Schäden am Außenputz des Anbaus

- Schäden/Mängel im Treppenhaus
- Brüstungsgeländer an dem Fenster-/Türelement im Erdgeschoss fehlt
- Brandschutzmängel im Dachgeschoss

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 25.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

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

- fehlende Balkone
- tlw. unzeitgemäße Wärmedämmung
- überhohe Geschosse
- tlw. unzeitgemäße Grundrissgestaltung (gefangene Räume)

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 15.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden

Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

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

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Vierfamilienhaus. Der nachhaltig erzielbare Ertrag steht für die Wertfindung im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Zusätzlich zum Ertragswert wird der Sachwert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielter 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.

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

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

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wohnhaus

Baujahr:	1914
Alter:	112 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV sowie aufgrund von Erfahrungswerten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 35 Jahren für das Wohnhaus angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

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

5.3 Bruttogrundflächenansatz

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

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 720,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Anbaus wird mit 750,-- €/m² ermittelt.

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

5.4 Besondere Bauteile

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

- Stufen zum Hof

Sie sind mit einem Betrag von 500,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier weder ein Zuschlag noch ein Abschlag angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

6.1 Bodenrichtwert

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

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

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026

230,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Mischgebiet
- 3 bis 4 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

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

- der baulichen Ausnutzung

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert	230,-- €/m ²
Anpassung an die Marktlage	--
Zuschlag wegen höherer baulicher Ausnutzung	+ 50,-- €/m ²
	280,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$257 \text{ m}^2 \times 280,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 72.000,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Einkommende Mieten –nach Angabe-

<u>Wohnhaus</u>			
Erdgeschoss:	96 m ²	=	Eigengenutzt
1. Obergeschoss:	102 m ²	=	Leerstand
2. Obergeschoss:	80 m ²	=	550,00 €
Dachgeschoss:	64 m ²	=	465,00 €
	monatlich	=	1.015,-- €
	jährlich	=	12.180,-- €

In der Miete sind die Betriebskosten enthalten.

7.2 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohnhaus ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghäuser Mietspiegels 2024 (Stand: 01.01.2026) abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung in die Gruppe II (modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,80 – 6,40 €/m ²
Mittelwert	=	6,10 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,60 €/m ²
Nettokaltmiete	=	6,70 €/m ²

Der Rohertrag ermittelt sich:

Wohnung im EG:	96 m ² x 6,70 €/m ²	=	643,20 €
Wohnung im 1.OG:	102 m ² x 6,35 €/m ²	=	647,70 €*
Wohnung im 2.OG:	80 m ² x 6,70 €/m ²	=	536,00 €
Wohnung im DG:	64 m ² x 6,70 €/m ²	=	428,80 €
	monatlich	=	2.255,70 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 27.068,00 €

* unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße

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

7.3 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 367,00 €/Wohneinheit angesetzt

=	1.468,00 €
---	------------

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

27.068,-- € x 0,02	=	541,36 €
--------------------	---	----------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 14,40 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für das Wohnhaus

342 m² x 14,40 €/m²	=	4.924,80 €
---------------------	---	------------

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt.

rd. 6.934,-- €

Dies ergibt mit $\frac{6.934,--\text{€}}{27.068,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 26 % am Jahresrohertrag.

7.4 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 3,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.2)	=	27.068,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.3)	=	- 6.934,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			20.134,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes			
3,0 % von 72.000,-- €		=	- 2.160,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			17.974,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % = 21,49			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
17.974,-- € x 21,49		=	386.300,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 72.000,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	458.300,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 25.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 433.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 190,6

Normalherstellungskosten

Gebäude	Wohnhaus	Anbau
Bruttogrundfläche (BGF):	610 m ²	60 m ²
NHK 2010:	720,-- €/m ²	750,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.372,-- €/m ²	1.430,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	836.900,-- €	85.800,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	35 Jahre	35 Jahre
Alterswertminderung:	56,2 % 470.300,-- €	56,2 % 48.200,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	366.600,-- €	37.600,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 404.200,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 500,-- €

Zwischenwert insgesamt: 404.700,-- €

Übertrag:			404.700,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 18.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			422.700,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 72.000,-- €
vorläufiger Sachwert		=	494.700,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		=	- 40.000,-- €
Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmoWertV):			rd. <u>455.000,-- €</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: 433.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 455.000,-- €

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 stehen die nachhaltig erzielbaren Erträge für die Wert-einschätzung im Vordergrund. Demnach ist hier das Ertragswertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes mit unterstützender Heranziehung des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) sowie der derzeitigen Wohnungs-leerstände ermittelt

425.000,-- €

(i. W. vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Herten, 15. Mai 2026

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unpartei-isch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegeben 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 23 Seiten mit 42 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auf-tragsgemäß 1-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Hochlarmarkstraße 97 in 45699 Herten

Äußere Beschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 3 ½-geschossiges freistehendes Vierfamilienwohnhaus mit zweigeschossigem Anbau. Das Wohnhaus mit Anbau wurde im Jahre 1914 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert.

Das Hausgrundstück liegt im Ortsteil Recklinghausen - Hochlarmark, unmittelbar südlich des Einmündungsbereiches der Wilhelmstraße in die Hochlarmarkstraße. Die Hochlarmarkstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten und Betonformsteinen befestigt. Einseitig sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen.

Die Wohnlage ist in diesem Bereich durch die Immissionen der Hochlarmarkstraße und der ca. 60 m entfernten Autobahn A 43 geprägt. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In der Nähe des Bewertungsobjektes befindet sich eine Bushaltestelle.

Das nähere Umfeld ist durch eine 2 bis 4-geschossige Wohnbebauung geprägt.

Die Fassade des Wohnhauses ist in gelb gestrichenem Rauputz gestaltet. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Dachgauben sind an den Wangen ebenfalls mit Schieferplatten verblendet. Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech bzw. PVC. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Kellergeschoss sind Stahlgitterfenster vorhanden.

Die Fassade des zweigeschossigen Anbaus ist in gelb gestrichenem Wärmedämmputz gestaltet. Hier sind Putzschäden vorhanden. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Das Pultdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Kellergeschoss sind Stahlgitterfenster vorhanden.

Die Hauszuwegung erfolgt direkt vom Bürgersteig der Hochlarmarkstraße. Der Eingangsbereich ist überdacht. Eine Stufe führt zur Haustür. Im Bodenbereich sind Risse vorhanden. Lichtspots befinden sich im Deckenbereich. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Metalltür mit Lichtausschnitten in Isolierverglasung und Oberlicht. Die Klingel/Sprechanlage und die Briefkästen sind seitlich der Haustür angebracht.

Der Hofbereich ist mit Betonverbundsteinen gepflastert. Hier befinden sich die Mülltonnen. Der Garten ist mit einem grauen Stabmattenzaun eingefriedet. Er ist mit Rasen gestaltet. Der Gartenbereich befindet sich in einem normalen Zustand. Er ist auch über die Erdgeschosswohnung erschlossen. Eine Treppe mit 5 Betonstufen führt von der Küche zum Garten. An der obersten Stufen sind Schäden ersichtlich.

Innenbesichtigung

Der Boden des Hausflurs ist mit Granitfliesen gefliest bzw. in Terrazzo. Bei der Treppe zu den Obergeschossen handelt es sich um eine zweiläufige Betontreppe mit Zwischenpo-

desten, Terrazzoauflage und Stahlgeländer mit PVC-Handlauf. Die Wandflächen sind in Strukturputz und weiß gestrichen. Die Decken sind verputzt und weiß gestrichen mit Lichtspots. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Glasbausteinelemente.

Im Treppenhaus ist ein leichter Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Im Bodenbereich der Zwischenpodeste sind Risse vorhanden. Eine Treppe mit 2 Stufen führt zum Hofbereich. An den Differenzstufen sind Schäden vorhanden. Bei der Außentür handelt es sich um eine weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitt. Tür zum Kellergeschoss als weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Erdgeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: weiß gestrichene profilierte Holztür in Holzfutter
 - Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
 - Wandflächen: verputzt und tapeziert
 - Fußboden: in dunklen Bodenfliesen
 - Abgehende Türen: weiß gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
 - Elt. Unterverteilung
- Leichter Niveauunterschied zum Treppenhaus

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: ca. 1,8 m hoch gefliest, sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in dunkle großformatigen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Wand-WC
 - 2 Waschbecken(Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung, ein weiterer Heizkörper
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Großer Wohnraum

- Decke: Stuckdecke, weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in großformatigen dunklen Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mit Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: Stuckdecke, weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen, helle Fliesen im Arbeitsbereich
- Fußboden: in großformatigen dunkle Bodenfliesen

- Fenster: weißes Kunststofffenster als Türelement mit Isolierverglasung und Rollläden
- Tür zum Kinderzimmer: weiß gestrichene profilierte Holztür in Holzfutter
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Außentürsprechanlage

Kinderzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

1. Obergeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: weiß gestrichene profilierte Holztür in Holzfutter
- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: Strukturputz und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: weiß gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Außentürsprechanlage
- Elt. Unterverteilung im Einbauschränk
- Leichter Niveauunterschied zum Treppenhaus

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: ca. 1,8 m hoch gefliest
- Fußboden: in hellen großformatigen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Eckwanne
- - Wand-WC
 - 2 Waschbecken
 (Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung, ein weiterer Stahlblechheizkörper
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Tür sanierungsbedürftig

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: Teppichboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Teppichboden erneuerungsbedürftig

Großer Wohnraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in großformatigen hellen Bodenfliesen

- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mit Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen, großformatige helle Bodenfliesen im Arbeitsbereich
- Fußboden: : in großformatigen hellen Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster als Türelement mit Isolierverglasung und Rollläden
- Tür zum Kinderzimmer: weiß gestrichene profilierte Holztür in Holzfutter
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
fehlendes Brüstungsgeländer

Kinderzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

2. Obergeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: weiß gestrichene profilierte Holztür in Holzfutter
- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: weiß gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Außentürsprechanlage
- Elt. Unterverteilung im Einbauschränk
Leichter Niveauunterschied zum Treppenhaus

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: türhoch gefliest
- Fußboden: in dunklen großformatigen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Wanne
- - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Kinderzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen, Holzdekor im Arbeitsbereich
- Fußboden: dunkle Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Großer Wohnraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mit Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Dachgeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: weiß gestrichene profilierte Holztür in Holzfutter
- Decke: verputzt und weiß gestrichen -Bodenklappe-, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: weiß gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Außentürsprechanlage
- Elt. Unterverteilung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Wand-WC
 - Waschbecken(Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: ohne

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen bzw. Paneele
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, Fliesen im Arbeitsbereich
- Fußboden: helle Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohnraum

- Decke: weiß gestrichene Paneele
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Dachflächenfenster, Türelement zur Dachterrasse mit Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Dachterrasse

- Decke: weiß gestrichenes Brüstungsgeländer
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Holzelementen
- Brandschutzmängel im Dachgeschoss

Kellergeschoss

Flur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Treppe zum EG: Betontreppe mit heller Fliesenauflage
- Abgehende Türen: Holzlattentüren
- Gaszähler
- Stromzählertafeln

Kellerräume

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
Durchfeuchtungen im Wandbereich

Waschraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Podest für Waschmaschinen, separate Stromanschlüsse
Durchfeuchtungen im Wandbereich, Abdeckung für Wassereinlauf fehlt

Heizungsraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen

- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Gasheizung, Brauchwasserspeicher
Durchfeuchtungen im Wandbereich, Abdeckung für Wassereinlauf fehlt

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

Sind Zubehörstücke vorhanden?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 09.03.2026 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Nein.

Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung?

Nein. Das Versteigerungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW

Sind Mieter vorhanden / Beginn der Mietverträge?

Ja. Beginn des Mietvertrags im 2. Obergeschoss: 15.06.2021.
Beginn des Mietvertrags im Dachgeschoss: 15.11.2024.
Das Erd- und 1. Obergeschoss sind leergezogen

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 27.04.2026 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Besteht Denkmalschutz?

Nein.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen?

Nein. Die Aufbauten stehen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Hochlarmarkstraße erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 05.05.2026 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 1 und Barrillon V“ und einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.