

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

Gutachten

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

des 15,23 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks Bochumer Straße 231, 233, 233a, 233b, 235, 237, 237a, 237b und Kanalstraße 2 bis 6 in 45661 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bochumer Straße 237 im Erdgeschoss rechts -Nr. 41- des Aufteilungsplans- mit Kellerraum Nr. 41 des Aufteilungsplans

Geschäfts - Nr.: 22 K 64/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 05. Mai 2026)

55.000,-- €

(i. W. fünfundfünfzigtausend 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. MITEIGENTUMSANTEIL	5
1.8. EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.9. ART DES BEWERTUNGSOBJEKTES	5
1.10. WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.1. LAGE.....	6
2.2. PLANUNGS AUSWEISUNG.....	7
2.3. ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4. ZUSTAND DER ANGRENZENDE N STRAßEN	7
2.5. GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6. OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7. BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8. LASTEN UND RECHTE	8
2.9. SONDERNUTZUNGSRECHT	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1. ALLGEMEINES	9
3.2. BESCHREIBUNG DES GEMEINSCHAFTS- UND DES SONDEREIGENTUMS.....	9
3.3. HINWEISE	10
3.4. RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	11
3.5. AUßENANLAGEN.....	11
3.6. GARAGE/STELLPLATZ :.....	11
3.7. BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND, SCHÄDEN / MÄNGEL	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	13
4.1. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	13
4.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. BODENWERT (§ 16 IMMOVERTV)	15
5.1. BODENRICHTWERT / BODENWERT	15
5.2. BODENRICHTWERT.....	15

6. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	16
6.1. ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	16
6.2. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	17
6.3. ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES	17
6.4. RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	18
6.5. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	19
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM VERGLEICHSAKTORENVERFAHREN	20
8. VERKEHRSWERT	21

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISSZEICHNUNGEN
TEILUNGSERKLÄRUNG
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. 6.4).

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 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 05. Mai 2026.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5. Grundbuch von

Recklinghausen

Blatt: 2041

1.6. Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 636

Flurstück Nr.: 136 Größe: 5.298 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Miteigentumsanteil

Die Teilungserklärung wurde von Herrn Notar Helmut Eckermann in Gelsenkirchen am 25. April 1972 (UR 390/1972) beurkundet (s. Anlage „Teilungserklärung“).

Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück zu 1.4 beträgt für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 41 15,23 / 1.000.

1.8. Eine Ortsbesichtigung fand statt am

27.03./05.05.2026

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 09.03.2026 durch Einschreiben. Der Eigentümer ist zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Die Mieterin ermöglichte mir jedoch die Innenbesichtigung.

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

1.9. Art des Bewertungsobjektes

Auf dem zu bewertenden Grundstück Bochumer Straße 231, 233, 233a, 233b, 235, 237, 237a, 237b und Kanalstraße 2, 4 und 6 sind 9 dreigeschossige Wohnhäuser, 2 eingeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie 20 Garagen errichtet. In den Wohngebäuden befinden sich gemäß der Teilungserklärung 60 Wohnungen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Wohnhaus Bochumer Straße 237 im Erdgeschoss rechts. In diesem Gebäude sind 7 Wohnungen vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Es handelt sich hier um eine 3 ½ Zimmerwohnung.

Unter dem Begriff Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an einer Wohnung, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, zu verstehen. Der rechtliche Begriff Wohnungseigentum ist gleichbedeutend mit der landläufigen Bezeichnung Eigentumswohnung.

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Mit dem Sondereigentum ist zudem ein ideeller Miteigentumsanteil an dem entsprechenden Grundstück verbunden, wobei die Nutzung des Grundstückes durch eventuelle Sondernutzungsrechte einzelner Miteigentümer (z. B. an einer bestimmten Gartenfläche) beschränkt sein kann.

1.10. Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1. Lage

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in der Stadt Recklinghausen. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 120.000 Einwohner. Die Wohnanlage befindet sich südlich des Einmündungsbereiches der Kanalstraße in die Bochumer Straße.

Die Wohnlage kann in diesem Bereich als normal bezeichnet werden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 6,0 km. Die Herner Innenstadt ist ca. 2,0 km entfernt.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe bzw. in der Innenstadt vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2. Planungsausweisung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 „Bochumer Straße“ der Stadt Recklinghausen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- Mischgebiet

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

2.3. Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen bis auf die Grunderwerbs- und Freilegungskosten zur Bochumer Straße abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

2.4. Zustand der angrenzenden Straßen

Die an die Wohn- und Teileigentumsanlage angrenzende Bochumer Straße, Kanalstraße und Ankerstraße sind im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten und Betonformsteinen befestigt. Bei der Bochumer Straße handelt es sich um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Kanalstraße und die Ankerstraße sind Straßen mit Anliegerverkehr.

2.5. Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Abzeichnung der Flurkarte"). Es handelt sich hier um ein Eckgrundstück.

2.6. Oberflächenbeschaffenheit

Nach Osten leicht fallend. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten befestigt. Die übrigen Flächen sind begrünt.

2.7. Boden- und Baugrundverhältnisse

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

2.8. Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 64/25).
Eingetragen am 17.12.2025

zu lfd.

Nr. 6 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen keine Eintragungen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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.

2.9. Sondernutzungsrecht

Dem Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht an einem Gebäudeteil bzw. Grundstücksteil zugeordnet.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Des weiteren werden sie durch Angaben des Wohnungsmieters und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf die Wohn- und Teileigentumsanlage Bochumer Straße 231, 233, 233a, 233b, 235, 237, 237a, 237b und Kanalstraße 2 – 6 bzw. auf die Wohnung Nr. 41 im Erdgeschoss rechts des Gebäudes Bochumer Straße 237.

Die Wohnanlage wurde im Jahre 1958 errichtete. Im Jahr 1972 erfolgte dann die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum. Das Wohnhaus Bochumer Straße 237 ist voll unterkellert.

Anmerkung: Die Grundrisszeichnungen wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung war in den Bauakten Bochumer Straße 231, 233, 233a, 233b, 235, 237, 237a, 237b und Kanalstraße 2 – 6 nicht vorhanden. Auch in der Teilungserklärung in der Grundakte des Amtsgerichtes fehlten die diesbezüglichen Pläne ebenfalls.

Es wird unterstellt, dass die beigefügten Grundrisszeichnungen (s. Anlage „Grundrisszeichnungen“) den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der Teilungserklärung entsprechen.

3.2. Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

Allgemeines:

Anzahl der Geschosse: 3 mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl Wohnungen im Wohnhaus
Bochumer Straße 237: 7

Gemeinschaftseigentum (Bochumer Straße 237):

Außenwände: 24 cm starkes Kalksandstein- bzw. Gitterziegelmauerwerk
Decke über Keller: in Stahlbeton nach Statik

Geschossdecken: in Stahlbeton nach Statik

Treppe: in Stahlbeton mit Terrazzoauflage, weiß gestrichenes Stahlgeländer mit schwarzem PVC-Handlauf

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

Außenwandflächen: mit farbigen Zementfaserplatten verblendet, Sockel in glattem gestrichenen Zementputz

Innenwände:	Kalksandstein- bzw. Gitterziegelmauerwerk
Fenster:	überwiegend weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Haustür:	Metalltür mit Drahtglaseinsatz, seitlich feststehendes Element mit Briefkastenanlage

Sondereigentum:

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:	Steckdosen, Schalter und Brennstellen in noch ausreichender Anzahl vorhanden, Unterverteilung in der Küche
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	ohne Heizung, in den Räumen befinden sich Elektro Einzelöfen
Warmwasserversorgung:	über elt. Durchlauferhitzer

3.3. Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

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-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist in der Ausführung als Verbrauchsausweis vorhanden.

3.4. Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Flur, Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer Küche, Bad und Balkon

Die Wohnfläche beträgt ca. 66 m² (s. Anlage „Wohnflächenberechnung“)

Kellerraum Nr. 41

3.5. Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser und Telefon

Wegebefestigungen: die Freiflächen sind mit Betonplatten, Betonformsteinen befestigt bzw. begrünt

Einfriedung: Stabmattenzaun

Aufwuchs

3.6. Garage/Stellplatz :

Zum Wohnungseigentum gehört weder eine Garage noch ein Stellplatz.

3.7. Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden / Mängel

3.7.1 Gemeinschaftliches Eigentum:

Die Wohn- und Teileigentumsanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Unterhaltungsrückstau im Treppenhaus

3.7.2 Sondereigentum:

Die Wohnung befindet sich in einem normalen bis mäßigen Unterhaltungszustand. Neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Rollläden tlw. defekt
- Mängel an der elt. Installation
- Schäden an der Tür zum Balkon

Außer der zu bewertenden Wohnung konnten das Treppenhaus und Teile des Kellers besichtigt werden. Die übrigen Wohnungen bzw. Kellerräume im Wohnhaus Bochumer Straße 237 sowie die übrigen Gebäude der Anlage konnten nicht besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass sich die nicht zugänglichen Teile des Wohnhauses in einem normalen Zustand ohne Baumängel und -schäden befinden.

Die Befragung der Mieterin hat keinen Hinweis auf weitere Baumängel und -schäden ergeben. Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil der v. g. Baumängel und -schäden wird marktgerecht auf 15.000, -- € geschätzt und unter Pos. 6.5 und 7 berücksichtigt.

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung verfügt nicht über die sonst üblichen Ausstattungsmerkmale einer Eigentumswohnung. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- unzeitgemäße Heizung (Elektroeinzelöfen)

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1. Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen (AGVGA) Anwendung.

4.2. Verfahren der Wertermittlung

Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten analog dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Entsprechend den allgemein in Gesetz, Literatur und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung, ist eine objektive und fachgerechte Wertermittlung in erster Linie nach dem **Vergleichswertverfahren** durchzuführen. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (§ 20 ImmoWertV). Die Preise der Vergleichseigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV. 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. Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

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 i. d. R. 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 Kapitalisierungsfaktor 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 Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

5. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

5.1. Bodenrichtwert / Bodenwert

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

5.2. Bodenrichtwert

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

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

250,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Mischgebiet
- 2 – 4 -geschossig
- 40 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$5.298 \text{ m}^2 \times 250,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.324.500,-- \text{ €}$$

Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil
(15,23 / 1.000) für das Wohnungseigentum beträgt rd. 20.200,-- €

6. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

6.1. 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 2026 (Stand: 01.01.2026) abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung in die Gruppe III (Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,70 – 6,30 €/m ²
Mittelwert	=	6,00 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Abschlag wegen fehlender Heizung	=	- 1,20 €/m ²
Nettokaltmiete	=	4,80 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

$$66 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 316,80 \text{ €}$$

$$\text{jährlicher Rohertrag:} = \underline{\underline{\text{rd. } 3.802,00 \text{ €}}}$$

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

6.2. Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 367,00 €/Wohneinheit angesetzt

=	367,00 €
---	----------

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

$3.802,-- \text{ €} \times 0,02$	=	76,00 €
----------------------------------	---	---------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 12,00 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für die Wohnung

$66 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2$	=	792,00 €
---	---	----------

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt.

	rd. 1.235,00 €
--	----------------

Dies ergibt mit $\frac{1.235,--\text{€}}{3.802,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 32 % am Jahresrohertrag.

6.3. Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Als Liegenschaftszinssatz wird gemäß § 14 (3) ImmoWertV der Zinssatz bezeichnet, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. 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 und überregionaler Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen angesehen.

6.4. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen hängt von Bauart, Bauweise und Nutzung ab. In der Literatur werden für Wohnhäuser in massiver Bauweise Erfahrungswerte von 60 - 100 Jahren angegeben.

Wohnanlage

Baujahr:	1958
Alter:	62 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Zustand und Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnungseigentumsanlage mit 30 Jahren anzusetzen.

6.5. Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 6.1)	=	3.802,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 6.2)	=	- 1.235,-- €
Reinertrag:			2.567,-- €
abzgl. angemessene Verzinsung des unbelasteten Bodenwertes:			
	2,0 % von 20.200,-- €	=	- 404,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:			2.163,-- €
Ertragswert der baulichen Anlagen:			
Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem marktüblichen Liegen- schaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich mit einem Vervielfältiger von 22,40 ein kapitalisierter Gebäudewert von			
	2.163,-- € x 22,40	=	48.500,-- €
zzgl. Bodenwertanteil:	(s. Pos. 5.1)	=	+ 20.200,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale:			
	(s. Pos. 3.7)	=	- 15.000,-- €
Ertragswert:			<u>rd. 54.000,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Vergleichsfaktorenverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat geeignete Kaufverträge von Wohnungseigentum in den letzten 3 Jahren einer statistischen Untersuchung unterzogen. Ziel dieser Auswertung war es, Abhängigkeiten zwischen Altersgruppen und Kaufpreisen abzuleiten. Für Wohnungen in der Altersklasse bis 1960 beträgt danach der arithmetische Mittelwert in den Stadtteilen Recklinghausen Süd und Grullbad 1.245,-- €/m².

Der vorstehende Wert bezieht sich auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden sowie den anteiligen Erschließungskosten. Nicht enthalten sind Einstellplätze bzw. Garagen.

Unter Berücksichtigung vorstehender Untersuchungen wird der Wert pro Quadratmeter Wohnfläche entsprechend des Baujahres und der Lage des zu bewertenden Wohnungseigentums mit 1.245,-- €/m² ermittelt.

Danach ermittelt sich der Verkehrswert

Durchschnittswert	1.245,-- €/m ²
Anpassung an die Marktlage am Wertermittlungsstichtag	--
Abschlag wegen fehlender Heizung (s. Pos. 3.8)	- 185,-- €/m ²
	1.060,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Vergleichswert

66 m ² x 1.060,-- €/m ² =	70.000,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (s. Pos. 3.7)	- 15.000,-- €
zu	<u>rd. 55.000,-- €</u>

8. 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 daher 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: 54.000,-- €
- nach dem Vergleichsfaktorenverfahren: 55.000,-- €

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichsfaktorenverfahrens durch die Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses vorliegen, wird dem Vergleichsfaktorenverfahren der Vorzug gegeben.

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

55.000,-- €

(i. W. fünfundfünfzigtausend Euro)

Herten, 12. Juni 2026

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 21 Seiten mit 41 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 1-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll

der Ortsbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 41 in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Bochumer Straße 231, 233, 233a, 233b, 235, 237, 237a, 237b und Kanalstraße 2 bis 6 in 45661 Recklinghausen

Äußere Beschreibung

Das Wohnhaus Bochumer Straße 237 liegt südlich des Einmündungsbereiches der Kanalstraße in die Bochumer Straße. Die Zuwegung erfolgt über die Bochumer Straße. Die Fahrbahn der Bochumer Straße ist asphaltiert, die beidseitigen Bürgersteige sind mit Betonformsteinen und Betonplatten gepflastert. Beidseitig sind Parkstreifen und Laubbäume vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Pkw.-Einstellplätze befinden sich an der Kanalstraße.

Bei der Wohnungs- und Teileigentumsanlage handelt es sich um 9 dreigeschossige Wohnhäuser, 2 eingeschossige Geschäftshäuser sowie 20 Garagen mit zweiflügeligen Holztoren. Zum Wohnungseigentum gehört keine Garage. In den Wohnhäusern befinden sich gemäß der Teilungserklärung 60 Wohnungen. Im Wohnhaus Bochumer Straße 237 befinden sich 7 Wohnungen. Die Zuwegung zum Wohnhaus Bochumer Straße 237 ist durch einen überdachten Durchgang zwischen dem v. g. Wohngebäude und dem eingeschossigen gewerblichen Gebäude von der Bochumer Straße aus gegeben. Die Zuwegung ist mit Waschbetonplatten befestigt. Das Wohnumfeld besteht aus 2 - 3 -geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Die Fassade des Hauses ist mit braunen Faserzementplatten verblendet. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Keller befinden sich Metallgitterfenster. An der Südseite des Wohnhauses befinden sich 6 Balkone.

Die Haustür ist eine Metalltür mit Glaseinsätzen und seitlich feststehendem Element. Hier befinden sich 7 Briefkästen sowie Beleuchtung mit Bewegungsmelder. Der Eingangsbereich ist überdacht (Metallkonstruktion mit Lichtstegplatte).

Die Gartenflächen bzw. Vorgärten sind mit Rasen und Kleingehölzen gestaltet. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten befestigt. Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand.

Das Grundstück ist mit einem grünen Stabmattenzaun eingefriedet.

Innenbesichtigung

Bei der Geschosstreppe handelt es sich um eine zweiläufige Treppe in Stahlbeton mit Zwischenpodesten und dunkler Kunststeinauflage, weiß gestrichenem Stahlgeländer und Holzhandlauf. Die Decken- und Wandflächen des Treppenhauses sind verputzt und gestrichen. In den Wandschränken befinden sich die Stromzähler der Wohnungen. Bei den Treppenhausfenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Dachgeschoss sind leichte Risse im Wand-/Deckenbereich ersichtlich. Ein Unterhaltungsrückstau ist im gesamten Treppenhaus vorhanden.

Wohnungseigentum Nr. 41

Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür in Holzfutter mit Spion
- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte Naturtüren in Holzfutter
- Elt. Unterverteilung über Wohnungsabschlusstür
Unterhaltungsrückstau an Malerarbeiten in der gesamten Wohnung, elt. Unterverteilung ohne Wandgehäuse, elt. Einzelheizkörper in der gesamten Wohnung

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Heizung: Stromheizung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
Rollladen defekt

Wohnraum

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Heizung: Stromheizung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Türelement zum Balkon
Schließmechanismus der Balkontür defekt, Rollladen defekt, Ausschnitt in der Tür zum Balkon für Katzenhaltung

Kinderzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Heizung: Stromheizung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
Ein Paneel Element ausgebrochen

Küche

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, Fliesen im Arbeitsbereich
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Heizung: Stromheizung
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Heizung: Stromheizung

- Warmwasser über elt. Durchlauferhitzer
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - WC-Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken
 - (Farbe: hellgrau)

Balkon

- Brüstung: PVC-Elemente
- Fußboden: helle Betonplatten

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: grau gestrichener Verbundestrich
- Türen: grau gestrichene Brettertüren
- Fußboden: in Verbundestrich,
- Treppe: grau gestrichene Betontreppe mit gestrichenem Metallhandlauf
- Rissbildung im Fußboden

Kellerraum Nr. 41

- Decke: gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Tür: Brettertür
- Fenster: Metallgitterfenster

Der Waschraum konnte nicht besichtigt werden.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen und örtliches Aufmaß.

Wohnung Nr. 41

Flur:	1,17	x	3,93	=	4,60 m ²
Wohnraum:	4,22	x	3,86	=	16,29 m ²
Schlafzimmer:	4,22	x	4,33	=	18,27 m ²
Kinderzimmer:	4,36	x	2,96	=	12,91 m ²
Küche:	3,04	x	2,33	=	7,08 m ²
Bad:	3,04	x	1,41	=	4,29 m ²
Balkon:	1,65	x	3,20	x	0,5 = 2,64 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 66 m²

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 08.06.2026 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?

Ja.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 17.03.2026 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 Bochumer Straße erschlossen.

Wer ist Verwalter der Sondereigentumsrechte?

Wohnungsverwaltung Zabel, Castroper Straße 240, 45711 Datteln

Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft ist gemäß Auskunft des Verwalters der Sondereigentumsrechte zufriedenstellend. Alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen der Vergangenheit konnten aus den Rücklagen finanziert werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 163,00 €. In diesem Betrag sind die Heizkosten nicht enthalten.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 08.06.2026 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenes Bergwerksfeld „Recklinghausen 1“. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbau sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.