

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. ASL-1024-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau und einem Nebengebäude bebaute Grundstück

König-Ludwig-Straße 67, 45663 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 067/23**

zum Stichtag 17.06.2024



Ermittelter Verkehrswert

253.000 €

Marl, den 07.10.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen	7
2.2 Mikrolage König-Ludwig-Straße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	41
4.1 Verfahrenswahl	41
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Wohnflächenberechnung	
5.7. Energieausweis	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude	
Ortstermin		17.06.2024
Wertermittlungstichtag		17.06.2024
Objektadresse	König-Ludwig-Straße 67 45663 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstück	545 / 183	
Objektinformationen	Baujahr	1890
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1969
	Alter	134 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	636 m²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus mit Anbau)	217 m²
	Bruttogrundfläche	620 m²
	Wohnfläche	290 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	250 €/m²
	angepasster Bodenwert	242 €/m²
	Bodenwert (absolut)	154.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	314.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	314.000 €
	(Rohertragsfaktor 16,24)	
	Wertanpassung boG	- 61.500 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	500 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	253.000 €
	(Rohertragsfaktor 13,08)	
Ermittelter Verkehrswert		253.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Völker Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 067/23	
Auftrag vom:	04.04.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude König-Ludwig-Straße 67 45663 Recklinghausen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Recklinghausen 25411
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Recklinghausen 545 183
Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 17.06.2024 Teilnehmer: - zwei Miteigentümer und ein Sohn eines Miteigentümers - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Der Spitzboden war nicht zugänglich. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen. Der Nutzer der Wohnung im Anbau links hat der Veröffentlichung der Innenaufnahmen nicht zugestimmt.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	17.06.2024

Unterlagen:**Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 04.04.2024

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 05.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.04.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 23.04.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 23.04.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 18.04.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 24.04.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 23.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.04.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 23.05.2024
- Auskunft zu städtebaulichen Maßnahmen vom 23.04.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Bauakte am 27.06.2024
- Baugenehmigung vom 12.05.1899
- Baugenehmigung vom 12.07.1906
- Schlussabnahme vom 02.10.1906
- Baugenehmigung vom 21.01.1913
- Abnahme vom 24.01.1913

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Energieausweis vom 06.12.2013
- Einheitssteuerbescheid - nicht wertrelevant vom 04.04.2024
- Bilder ohne Datum
- Abzeichnung Flurkarte ohne Datum
- Wohnflächenberechnung eines Architekturbüros vom 13.02.2021
- Bescheid zu Erhebung von Straßenbaubeiträgen vom 08.11.2018

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 78 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 35 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile.

In der Landesplanung ist Recklinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wirtschaftlich befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel. Nachdem der Bergbau eingestellt wurde, wandelt sich Recklinghausen in eine Einkaufs- und Dienstleistungsstadt.

Die Einwohneranzahl von Recklinghausen ist seit dem Jahr 2019 von 112.267 auf 111.734 (31.12.2023) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von - 0,47%. Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000 – 2010 – 2020 – 2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung. Nach der Aktualisierung der Studie Wegweiser Kommune - Bertelsmann Stiftung wurde Recklinghausen dem Demografiety 6 Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen zugeordnet. In den Jahren 2015 und 2016 sowie zu Beginn des Ukrainekrieges konnten noch Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden, ansonsten ist seit längerem eine Abwanderung zu beobachten. In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in Recklinghausen um 1,4% zurückgegangen und bis 2040 wird ein weiterer Rückgang um 7,3% prognostiziert.

Arbeitslosenquote:	Bund: 5,8%; NRW: 7,4%; Kreis Recklinghausen: 8,2% (6/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = 98,2 (im Vergleich: 101,7 im Jahr 2007)
Räumliche Einordnung:	Recklinghausen Stadt liegt im südlichen Bereich des Kreises Recklinghausen und grenzt an die Städte Marl, Herten, Herne, Castrop-Rauxel und Oer-Erkenschwick. Recklinghausen gehört mit zu den mittelgroßen Städten im Ruhrgebiet. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.
Immobilienmarkt:	Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten. Aktuell ist ein Seitwärtstrend bemerkbar und die Preise stabilisieren sich.

Der Immobilienmarkt in Recklinghausen zeigte sich im Geschäftsjahr 2023 dem allgemeinen Trend folgend mit nachgebenden Preisen, sinkendem Umsatz (-20%) und rückgängiger Anzahl der Kauffälle (-14%).

Bei den bebauten Grundstücken sind sowohl die Anzahl als auch der Geldumsatz zurückgegangen. Die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt jeweils für zwei zusammengefasste Jahrgänge. Wie der Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage zeigt, sind die durchschnittlichen Kaufpreise für die Gebäudetypen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften / Reihenendhäuser gesunken, während sie für Reihenendhäuser gestiegen sind.

Der überwiegende Anteil der Marktteilnehmer sind Privatleute. Für intentionelle Anleger spielt Recklinghausen kaum eine Rolle

2.2 Mikrolage König-Ludwig-Straße

Stadtteil König Ludwig:	Der Stadtteil König Ludwig liegt im südlichen Bereich von Recklinghausen, südöstlich der Innenstadt. In dem Stadtteil leben ca. 11.500 Einwohner. Namensgeber des Stadtteils war die ehemalige Zeche König Ludwig im Osten, von der noch mehrere über 100 Jahre alte Zechengebäude erhalten sind, ebenso gibt es in dem Ortsteil noch viele alte Zechensiedlungen. Am nördlichen Ortsrand verläuft die Autobahn A2, am südlichen Ortsrand fließt die Emscher und noch weiter südlich der Rhein-Herne-Kanal.								
Zentralität:	Am Rande des Ortsteils König Ludwig zwischen dem Schimmelsheider Park und dem Südpark. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 4,7 km.								
Erreichbarkeit:	König-Ludwig-Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie neu angepflanzten Bäumen. Fahrradwege sind auf der Straße markiert. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand. Entfernungen: - Bundesstraße ca. 7,5 km (B225) - Autobahn ca. 2 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 5 km (Recklinghausen HBF) Das Grundstück liegt direkt an der König-Ludwig-Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit Verbindungscharakter. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.								
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der König-Ludwig-Straße bestehend aus weiteren kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. 1950er Jahre. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen und gepflegten Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches leicht aufgelockertes Straßenbild.								
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Recklinghausen und an den Zufahrtsstraßen (z.B. Bochumer Straße).								
Bodenrichtwertniveau:	Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages, GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V, beitrags- und abgabenfrei² <table> <tr> <td>gute Lage</td><td>400 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage</td><td>320 €/m²</td></tr> <tr> <td>einfache Lage</td><td>250 €/m²</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>250 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage	400 €/m ²	mittlere Lage	320 €/m ²	einfache Lage	250 €/m ²	Bodenrichtwert hier	250 €/m ²
gute Lage	400 €/m ²								
mittlere Lage	320 €/m ²								
einfache Lage	250 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	250 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2024; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstück:	183
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau und einem Nebengebäude bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist es überwiegend ungenutzt, teilw. von einem Miteigentümer genutzt. Zuletzt wurde es als Mehrfamilienhaus familienintern genutzt.
Größe:	636 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück; die südliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 16 m, mittlere Tiefe ca. 40 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; Garten ist zur Nordseite ausgerichtet.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >60,dB(A) bis <= 64 dB(A) (geringe bis mittlere Belastung) und ab 50 dB(A) bis 54 dB(A) nachts (geringe Belastung) ausgewiesen ³ . Der Lärm kommt von der in ca. 850 m verlaufenden A2. Insbesondere der Gartenbereich ist betroffen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.04.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk König Ludwig 1 / TUI Immobilien Services GmbH, Hannover und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

³ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 27.09.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die ca. 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist 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 (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Siloaxa Gas GmbH Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 19.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁴
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht besonders gekennzeichnet. ⁵
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 27.09.2024

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 27.09.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt.⁶ Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Bodenordnung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 23.04.2024 sind für das zu bewertende Grundstück keine Bodenordnungsmaßnahmen (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen) geplant.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Recklinghausen vom 23.04.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an. Im oben genannten Bereich sind mittelfristig straßenbauliche Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach §8 KAG begründen könnten. Diese beziehen sich auf Kanalbauarbeiten. Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung der Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten die Förderung in Anspruch zu nehmen. Des Weiteren wurde die Straße 2018 erneuert, was bereits Beiträge in Höhe von 7.884 € ausgelöst hat. Das Risiko von Erschließungsbeiträgen (Kanalbauarbeiten) wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

⁶ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/shogun2-webapp/react-geo-baseclient/build/index.html?applicationId=13712&layers=OSM-Mapnik%3BLuftbilder+2022%3BGemeindegrenzen+NRW%3BGrenze+Emscher-Lippe>]; abgerufen am 27.09.2024

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 24.04.2024 und nach Akteneinsicht am 27.06.2024 liegen Genehmigungsunterlagen vor.

Die Baugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Selterswasserbude sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich. Auch sind teilweise die Einwendungen zu der Nutzung des Anbaus handschriftlich und nicht vollständig lesbar.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Aufstellen einer Selterswasserbude (Gebäude nicht mehr vorhanden)

Baugenehmigung	vom 12.05.1899
----------------	----------------

Anbau mit Keller und Stall

Baugenehmigung	vom 12.07.1906
----------------	----------------

Schlussabnahme	vom 02.10.1906
----------------	----------------

Entwässerungsanlage (WCs am Treppenhaus)

Baugenehmigung	vom 21.01.1913
----------------	----------------

Abnahme	vom 24.01.1913
---------	----------------

In der Bauakte lagen zu der Ursprungsbebauung keine Unterlagen vor. Auf den Katasterzeichnungen zu dem Bauantrag der Selterswasserbude war das Mehrfamilienhaus bereits eingezeichnet, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Mehrfamilienhaus vor 1899 errichtet wurde. Die Selterswasserbude wurde inzwischen wieder abgebrochen.

Auch die Baugenehmigungsunterlagen zu dem Anbau scheinen offensichtlich unvollständig zu sein. Der Baugenehmigung zur teilweise wohnlichen Nutzung des Stallgebäudes war nur für den damaligen Bauherrn und seine Familie zwecks Bewachung der Lagerräume stattgegeben worden. Auch geht der Umfang der wohnlichen Nutzung aus den Baugenehmigungsunterlagen nicht eindeutig hervor. Ob diese personengebundene Genehmigung inzwischen auch für andere Personen gilt, ist eine juristische Frage und kann in diesem Gutachten nicht beantwortet werden.

Es liegen keine vollständigen Bauantragsunterlagen vor, sodass nicht geprüft werden kann, ob das Mehrfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude vollständig genehmigt wurde.

In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Vorderhaus weitestgehend genehmigt wurde oder Bestandschutz gilt. In Bezug auf die Anbauten bestehen höhere Unsicherheiten, da hier die Genehmigung an persönliche Bedingungen gebunden war und keine ausreichenden Pläne vorliegen.

Zu dem Nebengebäude aus Holz im Hof konnten keine Pläne recherchiert werden und hier wird von einem ungenehmigten Zustand ausgegangen.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Zusammenfassend kann der bauordnungsrechtliche Status nicht eindeutig geklärt werden. Für eine eindeutige Klärung wäre eine Bauvoranfrage erforderlich, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht gestellt wird.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 18.04.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster weder belastet noch begünstigt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 24.04.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Wie oben beschrieben kann aufgrund der nicht vollständig zu recherchierenden Baugenehmigung nicht geprüft werden, ob die vorhandene Nutzung auch der genehmigten Nutzung entspricht. Zumindest im Bereich des Anbaus kann dies in Frage gestellt werden. Hier werden im Obergeschoss die Anforderungen, die die Landesbauordnung an Räume für den dauernden Aufenthalt stellt, in mehreren Punkten (z.B. ausreichende lichte Höhe) nicht erfüllt. Diese Räume sind als Wohnraum nicht genehmigungsfähig und augenscheinlich seit langem nicht genutzt. Sie bleiben bei der Flächenberechnung außen vor und werden als Abstellräume gewertet.

Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt und von einer nicht genehmigten Nutzungsänderung des Anbaus ausgegangen.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 23.04.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Energieausweis: Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 06.12.2013 vor. Dieser war gültig bis zum 05.12.2023. Bei einem Verkauf oder einer Vermietung müsste ein neuer Energieausweis erstellt werden.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich.

Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 203,3 kWh/(m²*a). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

Bei der Ortsbesichtigung war ein weitestgehend ursprünglicher Gebäudezustand mit vereinzelten, lange zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (Fenster) erkennbar.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die eine Verbesserung der Gebäudequalität in Bezug auf den Energiehaushalt bewirken, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Recklinghausen
	Blatt Nr.	25411
	letzte Änderung	vom 24.11.2023, Ausdruck vom 05.04.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	545	183	Gebäude- und Freifläche	636 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - die Eigentümerin: **lfd. Nr. 5.1 bis 5.4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.
- in Erbengemeinschaft

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2**
gelöscht

lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 067/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
Grundbuches). Eintragungen bzgl. der Zwangsversteigerung werden nicht
bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen
eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Die linke Wohnung im Anbau wird von einem Miteigentümer bewohnt und die Wohnungen im Vorderhaus sind zum Wertermittlungstichtag unbewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 23.05.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Die ursprünglichen Baupläne konnten nicht recherchiert werden. Es handelt sich um ein Gebäude, das geschätzt ca. um 1890 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder teilw. um eine Fachwerkkonstruktion. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher teilweise auf Annahmen.	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Anbau, II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-II-geschossigen Anbau	
Hinweis Schieflage:	Bei der Ortsbesichtigung war eine deutliche Schieflage des Gebäudes in allen Bauteilen bemerkbar - rührt wahrscheinlich vom Bergbau her.	
Größe:	rd. 290 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1890; das genaue Baujahr ist nicht bekannt und wird geschätzt	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1906 Anbau mit Keller und Stall 1913 Anbau WCs am Treppenhaus	
Modernisierungen:	Sonstige länger zurückliegende Modernisierungen: ca. 2010 Austausch der Gastherme (gemäß Angabe) unters. Umbau der Bäder (teils unvollständig) Durchgreifende Modernisierungen, die einheitlich an dem Mehrfamilienhaus mit Anbau durchgeführt wurden, konnten nicht erkannt werden. Die im Rahmen von Instandhaltungen durchgeführten Modernisierungen haben nur reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind bzw. nicht vollständig abgeschlossen wurden.	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus mit Anbau wurde - soweit erkennbar - nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen/Schönheitsreparaturen wurden seit mehreren Jahren nicht mehr durchgeführt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspanner, kein Aufzug, eigene Eingänge zu den Wohnungen in dem Anbau	
Stellplätze:	Stellplätze im Hof möglich, aber nicht markiert	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos	
Aufteilung:	KG:	Teilkeller, Mieterkeller, Technik Gemeinschaftsräume, teilw. Wohnung Anbau Erdgeschoss rechts
	Erdgeschoss	3 Wohnungen Haupthaus und Anbau
	Obergeschoss	1 Wohnung
	Dachgeschoss	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau/Keller/Treppenhaus

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise möglicherweise baujahresbedingt teils in Fachwerk
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk, möglicherweise baujahresbedingt Fachwerk Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!
Treppe KG - EG:	einfache Holzwangentreppe
Treppe EG - DG:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Innentreppe Anbau rechts:	einfache Holzwangentreppe ohne Handlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl; Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht - das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden. In der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen oder ungedämmten Dach ausgegangen - gemäß Angabe ist das Dach nicht gedämmt
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen (älter)
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Fassade:	Putz
Fenster/Hauszugang:	Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung oder Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
Boden:	Beton, PVC in einer einfachen Qualität
Wand:	Fugenglattstrich mit Anstrich, geputzt und Anstrich, Holzvertäfelung, in einer einfachen Qualität und in einem teils schadhaften Zustand
Decke:	Beton schalrein entgratet (Kappendecke), geputzt/gespachtelt und Anstrich, Holzvertäfelung in einer einfachen bis mittleren Qualität

2.6.2 Wohnung Erdgeschoss

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt in Zimmertürqualität
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat, in einfacher Qualität und unzureichend gepflegtem Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Decke:	abgehangen, tapeziert/Anstrich in einer mittleren Qualität und normalem Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer mittleren Qualität bauzeittypischen Zustand, vor längerem erneuert
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Dusche (bodengleich), wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils improvisierten Zustand; gemäß Angabe 2020 erneuert Badezimmerfenster Klarglas auf Niveau des Bürgersteigs
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Gastherme mit Heizkörpern mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand
Warmwasser:	Elektrodurchlauferhitzer in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang
Zusammenfassung:	Die Ausstattung ist augenscheinlich vielfach in Eigenleistung erbracht worden und wirkt teils unfachmännisch. Die Schönheitsreparaturen stehen vollumfänglich an und das Badezimmer ist für heutige Verhältnisse zu klein und von dem Bürgersteig einsehbar.

2.6.3 Wohnung Obergeschoss

Wohnungseingangstür:	einfache Stiltür - beschädigt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Paneele, Profilhölzer, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Decke:	Paneele abgehangen teils mit integrierter Beleuchtung in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen uneinheitlich und augenscheinlich in Eigenleistung eingebracht, teils nicht fertiggestellt
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem teils instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Gastherme mit Heizkörpern mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand
Warmwasser:	Elektrodurchlauferhitzer in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang, teils unvollständig
Zusammenfassung:	Die Ausstattung ist augenscheinlich vielfach in Eigenleistung erbracht worden und wirkt teils unfachmännisch. Die Schönheitsreparaturen und weitere Reparaturarbeiten stehen vollumfänglich an. Der Ausbau wurde nicht endgültig fertiggestellt.

2.6.4 Wohnung Dachgeschoss

Wohnungseingangstür:	geschlossenes Türblatt in Zimmertürqualität, direkt an die Treppe anschließend
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Sonnenschutz:	kein baulicher Sonnenschutz
Boden:	Fliesen, Laminat, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Decke:	abgehagen, geputzt/gespachtelt und Anstrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Eckwanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche:	Küchenanschlüsse sind nicht vorhanden, gemäß Angabe würden die Anschlüsse vorhanden sein
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Gastherme mit Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand
Warmwasser:	Elektrodurchlauferhitzer in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang, teils unvollständig

Zusammenfassung: Die Ausstattung ist augenscheinlich vielfach in Eigenleistung erbracht worden und wirkt teils unfachmännisch. Die Schönheitsreparaturen und weitere Reparaturarbeiten stehen vollumfänglich an. Die Wohnung wurde zuletzt zusammen mit der Obergeschosswohnung genutzt und hat deswegen keine sichtbaren Küchenanschlüsse.

2.6.5 Wohnung Anbau rechts

Wohnungseingangstür: Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kellerlichtschachtfenster in einem älteren Zustand
Sonnenschutz: kein baulicher Sonnenschutz
Boden: Fliesen, Teppich in einer einfachen Qualität und einem teils abgenutzten Zustand
Wand: tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen Qualität und einem unzureichend gepflegten Zustand
Decke: geputzt/gespachtelt und Anstrich, Paneele und integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und einem normalen Zustand
Innentüren: Holztürblätter, Holzzargen, Ziehharmonikatüren in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand

Sanitäre Ausstattung
Bad: Wanne, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen Qualität und einem improvisierten Zustand
Küche: Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss

Technische Ausstattung
Wärmeübertragung: Gastherme mit Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen und nicht vollständigen Umfang (im Bad kein Heizkörper)
Warmwasser: Elektrodurchlauferhitzer in einem normalen Umfang
Zusammenfassung: Die Wohnung liegt im Anbau, ist einseitig belichtet und augenscheinlich seit Jahren ungenutzt. Die Schönheitsreparaturen stehen vollumfänglich an. Die Wohnung liegt unterhalb des Niveaus der Hoffläche und bei einem Starkregen besteht die Gefahr, dass Wasser in die Wohnung eindringt.

2.6.6 Wohnung Anbau links

Wohnungseingangstür: Holztür mit Isolierverglasung
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Sonnenschutz: kein baulicher Sonnenschutz
Boden: Natursteinfliesen, Laminat, Dielenboden, PVC in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Wand: geputzt und Anstrich, Profilhölzer, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Decke: abgehangen tapeziert und Anstrich, Profilhölzer in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem gepflegten Zustand
Innentüren: Holztürblätter, Holzzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem normalen Zustand

Sanitäre Ausstattung
WC: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem modernisierten Zustand (ca. 2014)
Bad: Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren Qualität und einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche: Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss

Technische Ausstattung

Wärmeübertragung: Gastherme mit Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen/gepflegten Zustand

Warmwasser: zentral über Gasboiler im Kellergeschoss

Elektroinstallation: normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem normalen Umfang, teils unvollständig

Zusammenfassung: Die Ausstattung ist augenscheinlich vielfach in Eigenleistung erbracht worden. Die Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag bewohnt und ist in einem überwiegend gepflegten Zustand. Der Grundriss ist stark kompromissbehaftet, da alle Wohnräume nur von der Hofseite belichtet werden und das Badezimmer nur über das Schlafzimmer erreichbar ist.

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.7 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:	Entwässerung Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation – Anschluss an das Kabelfernsehen
----------------------	----------------------------	--

Hofzufahrt/ Wege: Die Hofzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.

Hoffläche: Die Hoffläche ist teils mit Betonpflaster befestigt und teils als Rasenfläche angelegt. Die Freiflächengestaltung ist einfach und pflegeoptimiert.

2.6.8 Nebengebäude

Im Garten befindet sich ein baufälliges ungenehmigtes Gartenhaus aus Holz. Hier wird eine Entsorgung bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

2.6.9 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Das Mehrfamilienhaus und der Anbau befinden sich konstruktiv in einem bauzeittypischen Zustand mit vereinzelt, zum Teil lange zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen. Die Ausstattung ist uneinheitlich, jedoch überwiegend für eine wohnliche Nutzung unzureichend. Bei den unbewohnten Wohnungen stehen die Schönheitsreparaturen vollumfänglich sowie vereinzelte Reparaturen an. Die Technik konnte nicht geprüft werden, diese ist jedoch in Teilen veraltet. Aufgrund des inzwischen längeren Zeitraums des Leerstands des überwiegenden Anteils der Wohnungen zeichnen sich Leerstanderscheinungen/Leerstandsschäden ab.

Des Weiteren stehen teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, wie Dämmung des Daches, Austausch einzelner Fenster bzw. mittelfristig Austausch aller Fenster und ggf. Wärmedämmung der Fassade.

Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Behebung der Schäden in den Wohnungen wie erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- aufgebrochene Wohnungstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar und die Schönheitsreparaturen stehen in den unbewohnten Wohnungen vollumfänglich an
- teils Instandsetzungsbedarf bei den Fenstern, teils möglicherweise unzureichende Brüstungshöhen
- augenscheinlich in Teilen improvisierte und in Eigenleistung erstellte Haustechnik (Elektroinstallation, teils fehlende Feininstallation)
- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Kellermauerwerks (Aussalungen)
- teils Rissbildung im Wandbereich
- teils eindringendes Wasser im Bereich der Fenster Anbau
- einstürzendes Eingangsvordach am Hinterhaus
- gemäß Angabe unfachmännisch eingebaute Dachflächenfenster im Anbau und daraus resultierender Wassereintritt
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss

Zusammenfassend ist ein überwiegend einfacher, in Teilen schadhafter, teils wohnlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadenfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation:	Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Mehrfamilienhaus oder dem Anbau durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen, ob das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 01.01.1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Augenscheinlich handelt es sich um teilw. in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch der älteren Heizkessel in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden. Die Wohnungen werden mit unterschiedlichen Gasheizungen (Wandthermen und Gaszentralheizungen) unterschiedlicher Baujahre beheizt. Bei Gebäuden, die mit Etagenheizungen erwärmt werden, gelten besondere Übergangsfristen bezüglich des Austausches der Heizkessel. Hier sind innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Gastherme alle Gasthermen zu ersetzen (§71 i und §71 l GEG). Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Drittverwendungsfähigkeit:	Das mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben der beschriebenen Grundrisseinschränkungen und dem teilweise fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Von der Größe bietet sich das Mehrfamilienhaus auch als Mehrgenerationenhaus an.
Beurteilung:	Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar und die teilw. überhöhten Geschosshöhen wurden beibehalten. Die straßenseitigen Verzierungen sind überwiegend noch erhalten. Der Eingang wurde in den Hof gelegt um die ursprünglich zwei Wohnungen im Erdgeschoss zu verbinden. Die Gartenseite und der Anbau sind bauzeittypisch schlicht gehalten. Im Vorderhaus ist je Geschoss eine Wohnung und im Anbau befinden sich zwei Wohnungen. Die Wohnungen im Anbau sind fast nur von der Hofseite belichtet und insbesondere die Wohnung links hat bedingt durch gefangene Räume konzeptionelle Nachteile. Die Wohnungen im Vorderhaus haben ebenfalls teilweise gefangene Räume und die Größe der Badezimmer entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Das Bad im Erdgeschoss ist von der Straße gut einsehbar. Die Ausstattung ist überwiegend verschlissen und die Schönheitsreparaturen sowie viele kleinere Reparaturen müssen durchgeführt werden. In einem weitestgehend gut nutzbaren Zustand befindet sich die Wohnung im Anbau links. Insgesamt handelt es sich um nicht optimale Grundrisse mit einer überwiegend verschlissenen Ausstattung.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **636 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus mit Anbau

Kellergeschoss	93 m ²
Erdgeschoss	93 m ²
WC Treppenhaus	4 m ²
Anbau	120 m ²
Summe Erdgeschoss	217 m ²
Obergeschoss	93 m ²
WC Treppenhaus	4 m ²
Anbau	120 m ²
Summe Obergeschoss	217 m ²
Dachgeschoss	93 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus mit Anbau gesamt (auf 1 m² gerundet)	620 m²

Pläne, die die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen, liegen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird die BGF auf Basis der Planunterlagen zu den unterschiedlichen Bauabschnitten und mit den öffentlich zugänglichen Katasterplänen abgeglichen. Eine genaue Erfassung der BGF war örtlich nicht möglich. Diese Methode beinhaltet größere Unsicherheiten.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Erdgeschosswohnung	60,37 m ²
Obergeschosswohnung	62,85 m ²
Dachgeschosswohnung	59,51 m ²
Wohnung Anbau links	75,06 m ²
Wohnung Anbau rechts	31,86 m ²
Summe Erdgeschoss	289,65 m ²
Summe Wohnfläche gesamt	289,65 m²

Die Wohnfläche wird auf Basis einer zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung ermittelt und stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (290 m² / 620 m²) 0,47

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (290 m² / 434 m²) 0,67

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der Flächen im Anbau, die nicht als Wohnfläche angerechnet werden, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren. Auch ist erkennbar, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie bis sich der Immobilienmarkt wieder tendenziell erholt und sich die Preise stabilisieren.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien als Alternative

Schwächen:

- mit einem Baujahr von geschätzt 1890 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als ältere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug, kleine Bäder
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, das Mehrfamilienhaus mit Anbau nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- von der Objektgröße bietet sich das Mehrfamilienhaus mit dem Anbau als Mehrgenerationenhaus an

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- veralteter bzw. nicht vollständiger Genehmigungsstand

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im 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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁷

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁷ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert von einem Mehrfamilienhaus wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend und scheidet hier somit als Wertermittlungsverfahren aus, da hierfür notwendige Marktanpassungsfaktoren nicht vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet.⁸ Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV ermittelt.

Die wesentlichen Parameter der Handlungsempfehlungen sind:

- Kaufpreis: Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt)
- Rohertrag: Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z. B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
- Bewirtschaftungskosten: nach Anlage 3 der ImmoWertV
- Gesamtnutzungsdauer: in der Regel nach Anlage 1 des LZ-Modells der AGVGA.NRW
- Restnutzungsdauer: nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, in der Regel ≥ 20 Jahre, keine Neubauten
- Bodenwert: Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen abzuspalten. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2⁹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde geschätzt um 1880 errichtet. Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein geschätztes Alter von 134 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

⁸ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2023; Seite 47

⁹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - fiktiv unterstellt ¹⁰
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - im geringen Umfang
- Modernisierung der Heizungsanlage - im geringen Umfang
- Modernisierung von Bädern - im geringen Umfang
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - im geringen Umfang

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (5 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem geschätzten Gebäudealter von 134 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1969, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus mit Anbau

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1890
tatsächliches Alter	134 Jahre
fiktives Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Hinweis

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

¹⁰ Dämmung der Decke über der Wohnung im Dachgeschoss als gesetzliche Vorgabe.

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	545	183	Gebäude- und Freifläche	636 m ²
Gesamtgröße				636 m²
Bodenrichtwert				250 €/m²
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 3% (Grundstückstiefe)				
Korrektur (€/m ²)		-3% von	250 €/m ² =	- 8 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				242 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		636 m ²		
Bodenwertansatz		242 €/m ²		
		242 €/m ² x	636 m ² =	153.912 €
Rundung				88 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				154.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	König Ludwig
Bodenrichtwertnummer	1011
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	35 m
Zahl der oberirdischen Geschosse	2- 4

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl und Anzahl der oberirdischen Geschosse stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von 40 m tiefer als das Referenzgrundstück. Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹¹ ist hier ein Abschlag von 3% angemessen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

¹¹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2024; Seite 31

3.3 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschosswohnung	LeW	60,37 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,85 €/m ²	353,16 €
Obergeschosswohnung	LeW	62,85 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,85 €/m ²	367,67 €
Dachgeschosswohnung	LeW	59,51 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,85 €/m ²	348,13 €
Wohnung Anbau links	W	75,06 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,00 €/m ²	375,30 €
Wohnung Anbau rechts	LeW	31,86 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,25 €/m ²	167,27 €
		289,65 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,56 €/m²	1.611,53 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.611,53 €
--	-------------------

marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.611,53 € x 12	rd. 19.338 €
---	---------------------

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Tatsächliche Mieten

Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist nur die Wohnung im Anbau links familienintern bewohnt. Die Höhe der Miete oder der Mietvertrag haben zur Bewertung nicht vorgelegen.

Tabellenmietspiegel Stadt Recklinghausen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Recklinghausen Stand 01.01.2024.

Gruppe II

modernisierte¹² Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden
mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung: 5,55 €/m² bis 6,15 €/m² Mittelwert 5,95 €/m²

Wohnungsgröße

Bezüglich der Wohnungsgrößen können Zu- oder Abschläge angesetzt werden - bei Kleinwohnungen bis 50 m² ein Zuschlag von 5% und bei Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag.

Die Wohnung im Anbau rechts Erdgeschoss ist mit rd. 32 m² kleiner. Dementgegen steht, dass es sich um eine teils im Kellergeschoss liegende Wohnung mit einseitiger Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit handelt.

Ebenfalls von der Belichtung und Belüftungsmöglichkeit stark eingeschränkt ist die Wohnung im Anbau links, die zudem noch Grundrissnachteile wie nur über das Schlafzimmer zugängliches Badezimmer hat.

Die Wohnungen im Vorderhaus haben ebenfalls teilw. gefangene Räume, was bei dieser Baualtersklasse jedoch nicht ungewöhnlich ist.

Wohnungen im Vorderhaus

Basismiete	5,85 €/m ²
------------	-----------------------

Wohnung Anbau rechts

Basismiete	5,85 €/m ²
------------	-----------------------

Zu- und Abschläge:

Abschlag teils Kellerlage und eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit -15%	- 0,88 €/m ²
--	-------------------------

Zuschlag Größe 5%	0,29 €/m ²
-------------------	-----------------------

Vergleichsmiete	5,26 €/m ²
------------------------	-----------------------

gerundet (0,05 €/m ²)	5,25 €/m²
-----------------------------------	-----------------------------

Wohnung Anbau links

Basismiete	5,85 €/m ²
------------	-----------------------

Zu- und Abschläge:

Abschlag gefangenes Bad und eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit -15%	- 0,88 €/m ²
--	-------------------------

Vergleichsmiete	4,97 €/m ²
------------------------	-----------------------

gerundet (0,05 €/m ²)	5,00 €/m²
-----------------------------------	-----------------------------

¹² Nach Durchführung der fiktiv unterstellten Schönheitsreparaturen wird von modernisierten Wohnungen ausgegangen. Die geschätzten Kosten werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktgerecht berücksichtigt.

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 30 m² bis 140 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,36 €/m² und 9,02 €/m², im Mittel 7,72 €/m².

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau für einen einfachen Wohnwert 6,00 €/m², für einen mittleren Wohnwert 7,00 €/m², für einen guten Wohnwert 7,60 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 8,50 €/m² angegeben.

Mittlere Angebotsmiete **7,72 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können. Hierbei liegen die Mieten immer noch weit unter den Erfahrungen des Sachverständigen zu den Angebotsmieten zum Wertermittlungsstichtag und werden als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnung Vorderhaus	5,85 €/m²
	Wohnung Anbau links (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,00 €/m²
	Wohnung Anbau rechts (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,25 €/m²

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				19.338 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	290 m²	x	13,80 €/m²	= 4.002 €
Verwaltung				
Wohnflächen	5 WE	x	351 €/WE	= 1.755 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		19.338 €	= 387 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 6.144 €
entspricht ca. 32% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				13.194 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	2,75% von		154.000 €	= - 4.235 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				8.959 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,75%				
				= 17,91
Ertrag der baulichen Anlagen			8.959 € x 17,91	= 160.456 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				154.000 €
Zwischensumme				314.456 €
Rundung				- 456 €
vorläufiger Ertragswert				314.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von		314.000 €	= 0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				314.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	351 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **32%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen hat als Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%) nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024¹³ veröffentlicht:

Liegenschaftszins	2,9% mit einer Standardabweichung von +/- 1,3%	
Anzahl der Verkaufsfälle	22	
Anzahl der Geschäftsjahre	2	
Ø Wohn- Nutzfläche	500 m ²	(Spanne +/- 344 m ²)
Ø Kaufpreis	1.201 €/m ²	(Spanne +/- 292 €/m ²)
Ø Miete	5,70 €/m ²	(Spanne +/- 0,60 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	28%	(Spanne +/- 3%) des Jahresrohertrages
Ø Restnutzungsdauer	31 Jahre	(Spanne +/- 7 Jahre)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,9	(Spanne +/- 2,9)

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2024; Seite 47

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓↓
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein reines Mehrfamilienhaus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.9 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um nicht optimale Grundrisse mit einer überwiegend verschlissenen Ausstattung.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.9 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein überwiegend einfacher, in Teilen schadhafter, teils wohnlich nutzbarer Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Verwendung: Das Objekt ist sowohl als Vermietungsobjekt als auch als Eigennutzerobjekt bzw. als Mehrgenerationenhaus geeignet. Dies erweitert die Nutzungsmöglichkeit.	↓↓
Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen im Vorderhaus verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 2,75% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	2,75%
--	-------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktdaten geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	314.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	16,24
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.083 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	552 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	258 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Geschäftsjahre 2022 und 2023 für eine Baualtersklasse bis 1949 einen Durchschnittspreis von 1.250 €/m² (StAb +/- 279 €/m²) abgeleitet.

Preis / m ² Wohn- / Nutzfläche	1250 €/m ² (+/- 279 €/m ²)
Anzahl der Kauffälle	17
Ø Baujahr	1923
Ø Grundstücksgröße	887 m ²
Ø Wohn- / Nutzfläche	331 m ²
Ø Gesamtkaufpreis	410.329 € ¹⁴

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2024; Seite 48

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 57.500 €
Entsorgung Gartenhaus	- 1.500 €
Risiko von Beiträgen nach §8 KAG	- 2.500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 61.500 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.9 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt
- Behebung der Schäden in den Wohnungen wie erkennbare mikrobiologische Belastung (möglicherweise Schimmelbildung)
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- aufgebrochene Wohnungstür
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar und die Schönheitsreparaturen stehen in den unbewohnten Wohnungen vollumfänglich an
- teils Instandsetzungsbedarf bei den Fenstern, teils möglicherweise unzureichende Brüstungshöhen
- augenscheinlich in Teilen improvisierte und in Eigenleistung erstellte Haustechnik (Elektroinstallation, teils fehlende Feininstallation)
- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Kellermauerwerks (Aussalzen)
- teils Rissbildung im Wandbereich
- teils eindringendes Wasser im Bereich der Fenster Anbau
- einstürzendes Eingangsvordach am Hinterhaus
- gemäß Angabe unfachmännisch eingebaute Dachflächenfenster im Anbau und daraus resultierender Wassereintritt
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB.

Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um das Mehrfamilienhaus mit Anbau über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können. Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus.

- Instandsetzung der Wohnungen im Vorderhaus und im Anbau rechts um eine Vermietung erreichen zu können
- Instandsetzung der technischen Anlagen auf einen Mindeststandard (Gasthermen, Elektroinstallation)
- Dämmung des Daches über den Wohnungen im Anbau und des Dachgeschosses im Vorderhaus als gesetzliche Vorgabe

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. Vollumfänglich werden die Kosten in Ansatz gebracht, die aus baulicher Notwendigkeit zeitnah oder aus gesetzlichen Vorgaben umgesetzt werden müssen. Hierbei ist es so, dass in dem aktuell nachgebenden Marktumfeld Käufer wieder höhere Abschläge durchsetzen können als in den vergangenen Jahren.

Die tatsächlichen Kosten, um das Mehrfamilienhaus mit Anbau auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Des Weiteren beinhaltet die Pauschale auch einen Mietausfall sowie für einen geschätzten Zeitraum von einem ½ Jahr anfallende Betriebskosten.

Ansatz (Abschlag):

- 58.500 €

Entsorgung Gartenhaus

Im Hofbereich befindet sich ein baufälliges Gartenhaus ohne Baugenehmigung. Der Zustand ist als abgängig zu beurteilen, sodass hier Rückbau- und Entsorgungskosten bei der Wertermittlung eingestellt werden.

Ansatz (Abschlag):

- 1.500 €

Risiko von Beiträgen nach §8 KAG

Nach dem Schreiben der Stadt Recklinghausen sind mittelfristig straßenbauliche Maßnahmen (Kanalbauarbeiten) geplant, die eine Beitragspflicht nach §8 KAG begründen könnten. Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung der Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten die Förderung in Anspruch zu nehmen.

Wann und ob die Arbeiten ausgeführt werden ist nicht bekannt. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob das Förderprogramm dann noch besteht. Hierbei handelt es sich um ein latentes Risiko, das möglicherweise noch Beiträge nach §8 anfallen könnten. Angaben zur Höhe und zu dem Zeitpunkt der Beiträge können zum Wertermittlungsstichtag nicht gemacht werden, sodass hier eine Risikopauschale geschätzt werden muss.

Ansatz (Abschlag):

- 2.500 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser sind in der Regel Renditeobjekte und werden nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten der nachhaltig zu erzielende Ertrag und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Marktverhalten spiegelt sich in den marktüblichen Mieten und dem Liegenschaftszins ausreichend wider, so dass eine Marktanpassung nicht regelmäßig notwendig ist. Aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	314.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 61.500 €
Ertragswert	252.500 €
Rundung	500 €
Ermittelter Verkehrswert	253.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	872 €/m ²
Bodenwertanteil	61%
jährlicher Rohertrag	19.338 €
jährlicher Reinertrag	13.194 €
Rohertragsfaktor	13,08
Anfangsrendite	3,93%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Anbau und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks König-Ludwig-Straße 67 in 45663 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 17.06.2024 gerundet	253.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Eine Wohnung wird von einem Miteigentümer genutzt. Der Mietvertrag lag nicht vor. Der Name wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 24.04.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Ob Abweichungen zu der Baugenehmigung vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden, da die ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu recherchieren waren.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen König-Ludwig-Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 23.04.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 19.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 23.05.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 07.10.2024

5 ANLAGEN
