

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3924-03-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 068 / 24

Objekt: Grundstück bebaut mit drei Mehrfamilienwohn-
häusern mit insgesamt 48 Wohnungseigentumen
und 4 Teileigentumen
Forellstraße 59, 61 und 63
45663 Recklinghausen

hier:
Eigentumswohnung Nr. 15 des Aufteilungsplans
im 7. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 15)
Forellstraße 61
45663 Recklinghausen

Miteigentumsanteil: Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen,
Blatt 15938 – ETW Nr. 15:

Bestandsverzeichnis

Zweitausendfünfundneunzig / Hunderttausendstel -
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 641	Flurstück 269
Gebäude- und Freifläche	Forellstraße 59, 61, 63
Grundstücksgröße	4.596 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der im VII. Geschoss rechts des Hauses Forellstraße 61 gelegenen Wohnung, groß 77,89 qm. ...

Gemarkung Recklinghausen, Flur 641, Flurstück 269

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums, zum Stichtag,
den 06.05.2025:

98.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 15
Achtundneunzigtausend Euro

Hinweis:

Eine Besichtigung des Objektes wurde ohne Angabe von Gründen nicht ermöglicht. Das Objekt steht laut Angabe der Hausverwaltung schon seit geraumer Zeit leer.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, soll die Bewertung auf Grund der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 15 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit vergleichbaren Wohneinheiten in Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die zu bewertende Eigentumswohnung uneingeschränkt nutzbar ist.

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

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zu Altlasten

Wertermittlungstichtag: 06.05.2025

Waltrop, den 18.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
3.1	Grundstücksdaten		9
3.2	Lasten und Beschränkungen		10
3.3	Grundstücksbeschreibung		10
3.4	Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		23
4.1	Allgemeines		23
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		25
4.3	Baubeschreibung		27
4.4	Zustand		29
4.5	Beurteilung		29
5.	AUSSENANLAGEN		30
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		31
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	32
7.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	32
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	37
7.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	39
7.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	41
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	45
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	46
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	46
8.2	Wert der baulichen Anlagen		46
8.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	46
8.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	49
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	51
9.1	Vergleichsverkaufspreise		51
9.2	Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag	06.05.2025
Ortsbesichtigung	06.05.2025
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 48 Wohnungseigentumen und 4 Teileigentumen Forellstraße 59, 61, 63 45663 Recklinghausen Hier: ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts
Miteigentumsanteil	Amtsgericht Recklinghausen, Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen, Blatt 15938 <u>Bestandsverzeichnis</u> Zweitausendfünfundneunzig / Hunderttausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 641, Flurstück 269 Gebäude- und Freifläche, Forellstraße 59, 61,63 Grundstücksgröße 4.596 qm verbunden mit Sondereigentum an der im VII. Geschoss rechts des Hauses Forellstraße 61 gelegenen Wohnung, groß 77,89 qm. ... <u>Abteilung II / Belastungen</u> 3 Zwangsversteigerungsvermerk Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 068 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen . Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Eintragung einer Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung des Grundstücks im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen als Teil der Alttablagerung mit der Bezeichnung 4409 / 230 AA Pappelallee / Forellstraße, RE erfasst. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung	Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																				
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit seien keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																				
Erschließungskosten	Das in Rede stehende Grundstück unterliegt gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Es ist sowohl von der Forellstraße als auch von der Volmestraße erschlossen, die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Für das in Rede stehende Grundstück ist der Kanalanschlussbeitrag abgegolten. Im oben genannten Bereich sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens																				
Informationen zum Baujahr	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td> <td>Baugenehmigung 07.10.1964</td> </tr> <tr> <td>Abweichungen</td> <td>Baugenehmigung 24.02.1966</td> </tr> <tr> <td>WEG-Bescheinigung</td> <td>14.06.1966</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsänderung des DG</td> <td>Baugenehmigung 23.11.1989</td> </tr> <tr> <td>Fassadenverkleidung der Dachaufbauten</td> <td>Baugenehmigung 23.09.1988</td> </tr> <tr> <td>Änderung der Außenfassade, Balkonverglasung, 7. OG rechts, Forellstraße 61</td> <td>Baugenehmigung 21.05.1973</td> </tr> <tr> <td>mittleres Baujahr</td> <td>1973</td> </tr> <tr> <td>mittleres Alter</td> <td>52 Jahre</td> </tr> <tr> <td>mittlere Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>mittlere Restnutzungsdauer</td> <td>28 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Wohnhaus	Baugenehmigung 07.10.1964	Abweichungen	Baugenehmigung 24.02.1966	WEG-Bescheinigung	14.06.1966	Nutzungsänderung des DG	Baugenehmigung 23.11.1989	Fassadenverkleidung der Dachaufbauten	Baugenehmigung 23.09.1988	Änderung der Außenfassade, Balkonverglasung, 7. OG rechts, Forellstraße 61	Baugenehmigung 21.05.1973	mittleres Baujahr	1973	mittleres Alter	52 Jahre	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	mittlere Restnutzungsdauer	28 Jahre
Baujahr Wohnhaus	Baugenehmigung 07.10.1964																				
Abweichungen	Baugenehmigung 24.02.1966																				
WEG-Bescheinigung	14.06.1966																				
Nutzungsänderung des DG	Baugenehmigung 23.11.1989																				
Fassadenverkleidung der Dachaufbauten	Baugenehmigung 23.09.1988																				
Änderung der Außenfassade, Balkonverglasung, 7. OG rechts, Forellstraße 61	Baugenehmigung 21.05.1973																				
mittleres Baujahr	1973																				
mittleres Alter	52 Jahre																				
mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																				
mittlere Restnutzungsdauer	28 Jahre																				
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>5.921 m² Wohnhäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>78 m² ETW Nr. 15</td> </tr> </table>	Bruttogrundfläche	5.921 m ² Wohnhäuser	Wohnfläche	78 m ² ETW Nr. 15																
Bruttogrundfläche	5.921 m ² Wohnhäuser																				
Wohnfläche	78 m ² ETW Nr. 15																				
Aufteilung	ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts: Aufteilung: <u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> Laut Darstellung in den Aufteilungsplänen: Diele, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Balkon, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Balkon 2																				
Wohnlage	mittlere Wohnlage																				
WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 243.835,- EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft in Höhe von: 12.282,- EUR Das Hausgeld für die ETW Nr. 15 beträgt 226,- EUR / Monat																				
Besonderheiten	Eine Besichtigung des Objektes wurde ohne Angabe von Gründen nicht ermöglicht. Das Objekt steht laut Angabe der Hausverwaltung schon seit geraumer Zeit leer.																				

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, soll die Bewertung auf Grund der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 15 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit vergleichbaren Wohneinheiten in Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die zu bewertende Eigentumswohnung uneingeschränkt nutzbar ist.

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

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und die Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 15, Forellstraße 61, 45663 Recklinghausen

7.1	BODENWERTANTEIL	21.147,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	88.078,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-300,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>108.925,-- EUR</u>
	rd.	109.000,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag infolge nicht ermöglichter Innenbesichtigung	<u>-10.900,-- EUR</u>
		98.100,-- EUR
	rd.	98.000,-- EUR

**Verkehrswert des unbelasteten
Wohnungseigentums zum Stichtag,
den 06.05.2025**

rd. 98.000,-- EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 05.11.2025

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 26.03.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

06.05.2025

Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Innenbesichtigung der ETW Nr. 15 wurde nicht ermöglicht.

Stichtag
der Bewertung

06.05.2025

U m f a n g
des Gutachtens

- 53 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulasten und Altlasten

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis: Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potenziellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Forellstraße 59, 61 und 63
45663 Recklinghausen
- Aktenzeichen Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 068 / 24
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhäuser mit 48 Wohnungseigentümern und 4 Teileigentümern
Forellstraße 59, 61 und 63

45663 Recklinghausen
hier:
ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts
Forellstraße 61
45663 Recklinghausen
- Nutzer Die ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts steht laut Angabe der Hausverwaltung zum Wertermittlungstichtag schon seit geraumer Zeit leer.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen,
Blatt 15938 – ETW Nr. 15:

Bestandsverzeichnis
Zweitausendfünfundneunzig / Hunderttausendstel -
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Recklinghausen
Flur 641 Flurstück 269
Gebäude- und Freifläche Forellstraße 59, 61, 63
Grundstücksgröße 4.596 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im VII. Geschoss rechts des Hauses Forellstraße 61 gelegenen Wohnung, groß 77,89 qm.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch von Recklinghausen Blätter 15908 bis 15959 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer, außer im Falle der Zwangsversteigerung oder des Konkurses.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4. Juli 1960 Bezug genommen. Eingetragen am 23. Juni 1967 und umgeschrieben am 6. März 1978.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen,
Blatt 15938 – ETW Nr. 15:
- 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 68 / 24). Eingetragen am 04.11.2024

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen (Kreisstadt)
- Einwohnerzahl: rd. 112.000 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil Süd
- zur Stadt: Die Stadt Recklinghausen liegt im Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen. Recklinghausen liegt im Regierungsbezirk Münster und ist größte Stadt und Sitz des Kreises.
- Straße: zweispurige, Innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums.
Neben Fernverbindungen verkehren:
Der „Rhein-Haard-Express“ (RE 2) von Düsseldorf über Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Gelsenkirchen nach Münster (Westfalen).

Der Südbahnhof liegt im Südwesten der Stadt an der Grenze der Stadtteile Hochlarmark und Recklinghausen-Süd.

Als Güterzugstrecke durchquert die Hamm-Osterfelder Bahn das Stadtgebiet von West nach Ost.

Im Straßenpersonennahverkehr verkehren Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH (Sitz in Herten).

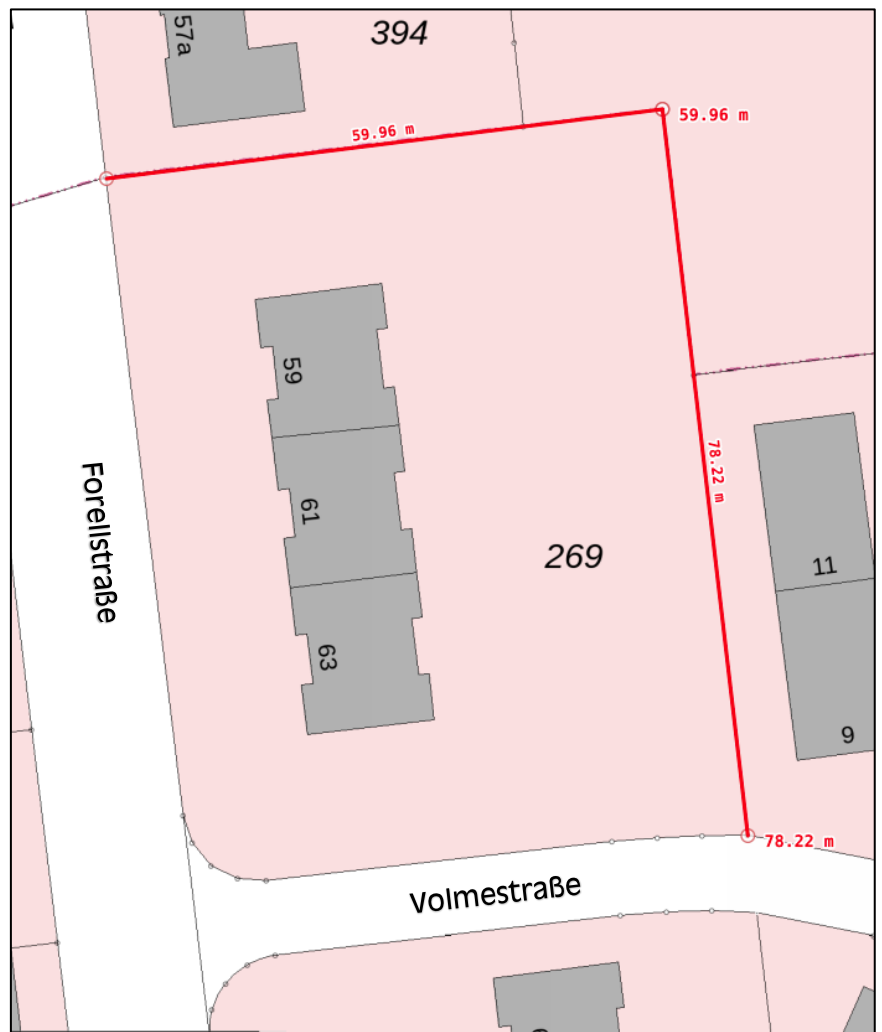
Recklinghausen ist über die Bundesautobahnen A 2 Oberhausen – Berlin und A 43 Wuppertal – Münster, die sich im Stadtgebiet kreuzen, an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ferner beginnt die Bundesstraße B 225 im Stadtgebiet.

Im Süden der Stadt liegt der Stadthafen Recklinghausen am Rhein-Herne-Kanal.

- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: regelmäßiger Grundstückszuschnitt
Grundstücksbreite ca. 78 m, Grundstückstiefe ca. 60 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschos-
sige Wohnbebauung dar.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhält-
nisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht
untersucht, etwa bestehende Besonderheiten blei-
ben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Autobahn: A 2 Oberhausen / Hannover
Anschlussstelle Recklinghausen-Süd
in ca. 2,1 km Entfernung
A 43 Münster / Wuppertal
Anschlussstelle Recklinghausen-Hoch-
larmark in ca. 2 km Entfernung
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf
in ca. 53 km Entfernung und der Flug-
hafen Dortmund-Wickede in ca. 38
km Entfernung
 - Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen
in ca. 5,8 km Entfernung
 - Bus: die Bushaltestelle „Am Neumarkt“ mit
Anschluss an die Linien 210, 210E, 234,
NE5, SB20 und SB 20E befindet sich in
ca. 70 m Entfernung
Die Anschlussstelle „Saarstraße“ mit
Anschluss an die Linien 201, 234 und
234E befindet sich in ca. 350 m Ent-
fernung
- nächste Stadt: z. B. Herne in ca. 4,7 km und Herten in ca. 7,4 km Ent-
fernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 6 km Entfernung
- Läden für den täglichen
Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 6 km Ent-
fernung, an der Herner Straße in ca. 1,7 km Entfer-
nung sowie im Bereich Bochumer Straße in ca. 750 m
Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Universität Duisburg / Essen ca. 26 km,
zur Ruhr-Universität Bochum ca. 20,5 km und zur Tech-
nischen Universität Dortmund ca. 23,5 km
- kulturelle Einrichtungen: Vestlandhalle Recklinghausen, Festspielhaus Reckling-
hausen
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Stadtgarten“ ca. 9 km, „zum Schim-
melsheider Park“ ca. 1,5 km und zum „Südpark“ ca. 500
m

Erschließung

- Straße: Die Forellstraße stellt sich in diesem Bereich als zwei-
spurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mä-
ßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße
befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Be-
tonsteinpflasterung.

- Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand, teilweise auf Parkstreifen, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt sind.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas (laut Angabe der Hausverwaltung)
 - Entsorgung: Abwasser

bergbauliche Einwirkungen

Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.04.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handele es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln seien. Diese Angelegenheiten fielen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage sei in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Dies gelte auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen sei und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewähre das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung sei die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes sei entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisanstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung - vom 26.03.2025 ist für das zu bewertende Grundstück **eine Baulast eingetragen**.

belastetes Grundstück:

Forellstraße 59 – 63, 45663 Recklinghausen

Recklinghausen	641	269
Gemarkung	Flur	Flurstück

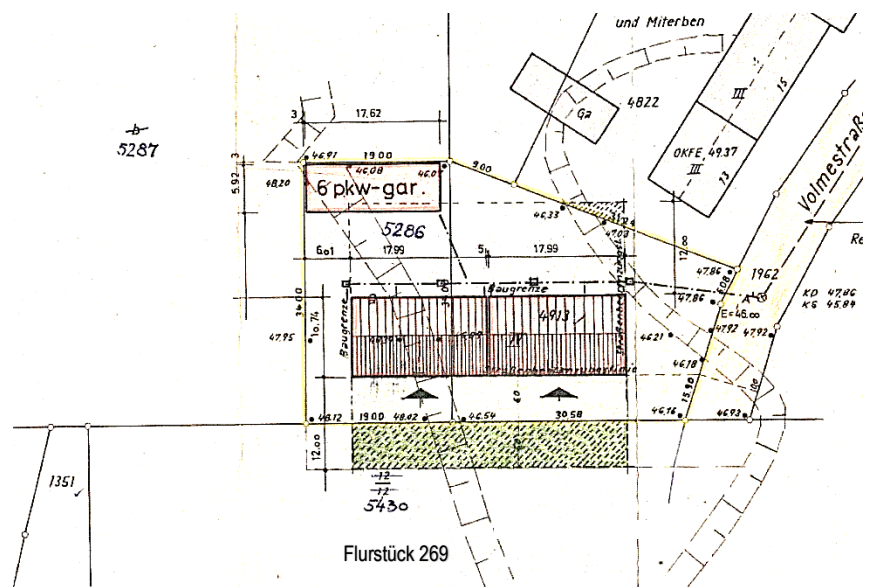
begünstigtes Grundstück:

Volmestraße 9 – 11, 45663 Recklinghausen

Recklinghausen	641	688
Gemarkung	Flur	Flurstück

Baulastenblatt Nr. 39, Seite 1:

1. Zwecks Sicherung der Abstandsfläche des Gebäudes Volmestraße 9 und 11 verpflichten wir uns, einen Geländestreifen, wie im Lageplan in Grün schraffiert, dauernd frei und unüberbaut zu halten.
Eingetragen am 20. Dezember 1966



⇒ Siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Untere Denkmalbehörde, vom 26.03.2025 wird mitgeteilt, dass die oben genannten Objekte **kein** Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und **nicht** Teil eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW sind. Zudem sind sie **nicht** in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet, ferner ist **keine** Unterschutzstellung in naher Zukunft angedacht.

Baurecht

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Stadtplanung, vom 12.05.2025 ist das zu bewertende Grundstück im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche** dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig.

Die **planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB** „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

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

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

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

Ferner wurde mitgeteilt, dass das Objekt nicht im Geltungsbereich einer Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssetzung gelegen ist.

Für den Bereich liegt keine Veränderungssperre vor.

Wohnungsbindung

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen vom 17.04.2025 wird mitgeteilt, dass die Objekte Forellstraße 59, 61 und 63 in 45663 Recklinghausen **nicht der Wohnungsbindung** unterliegen.

baubehördliche
Beschränkungen /
Beanstandungen

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung - vom 31.03.2025 sind für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.

Folgende Sachstände seien nach Aktenlage ermittelt worden:

Neubau eines 8-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 48 WE einschließlich eines Garagengebäudes mit insgesamt 68 Stellplätzen

Baugenehmigung: 07.10.1964

Abweichend von den mit Bauschein Nr. 1339 / 64 vom 07.10.1964 genehmigten Planunterlagen den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern

Baugenehmigung: 24.02.1966

Abweichend von den mit Bauschein 1339 / 64 vom 07.10.1964 und Nr. 150 / 66 vom 24.02.1966 genehmigten Planunterlagen die Kellergeschosse

Baugenehmigung: 14.12.1966

WEG-Bescheinigung nach § 7 Abs. 2 / § 2 Abs. 2 liegt vor, seit dem

14.06.1966

Nutzungsänderung des Dachgeschosses zwischen den Maschinenräumen zu Nebenräumen zum 7. Obergeschoss rechts

Baugenehmigung: 23.11.1989

Schlussabnahme: 08.02.1994

Fassadenverkleidung der Dachaufbauten

Baugenehmigung: 23.09.1988

Schlussabnahme: 19.01.1989

Änderung der Außenfassade durch Verglasung des Balkons vor der Küche, Forellstraße 61, 7. OG rechts

Baugenehmigung: 21.05.1973

Die Auskunft gibt laut weiterer Angabe nur die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wieder. Eine Überprüfung der baulichen Anlage/n und Nutzung/en vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage sei nicht geprüft worden und würde auch nicht bestätigt.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 28.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 641, Flurstück 269, Forellstraße 59, 61 und 63 in Recklinghausen, im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen als Teil der Altablagerung mit der Bezeichnung **4409 / 230 AA Pappelallee / Forellstraße, RE** erfasst.

Die momentan erfasste Ausdehnung auf dem angefragten Flurstück ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Es handelt sich bei der Altablagerung um eine ehemalige Schüttfläche. Eine beprobungslose Erstbewertung aus dem Jahr 1992 kam zu dem Ergebnis, dass die Altablagerung in einem ehemaligen Niederungsgebiet entstanden ist. Im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung wurden die jeweiligen Grundstücke künstlich aufgefüllt. Durch die Dr. Hoffmann GmbH ist im Jahr 1995 eine Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung durchgeführt worden. Auf dem angefragten Flurstück wurden im Zuge dieser Untersuchung zwei Sondierbohrungen abgeteuft. Es konnte eine 1,5 m mächtige Anschüttung mit Fremdmaterialien, u.a. in Form von Bauschutt, umgelagerten Böden, Glas, Kohle, Schlacke sowie Ziegel, nachgewiesen werden. Aus den beiden Bohrungen wurden zudem auch Bodenmaterial auf Schadstoffe untersucht. Auffälligkeiten konnten nicht festgestellt werden. Da anhand der ermittelten Ergebnisse keine Gefährdung der Schutzgüter nach Bundesbodenschutzverordnung abgeleitet werden konnte, waren weitere Maßnahmen nicht notwendig.

Es wird daraufhin gewiesen, dass Sondierbohrungen lediglich einen stichprobenartigen Charakter besitzen. Daher könnten weitere Fremdmaterialien oder andere Schadstoffkonzentrationen in den nicht untersuchten Bereichen, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführte Untersuchung nicht mehr aktuellen Standards entspricht.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde im Vorfeld zwingend zu beteiligen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.



abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Schreiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen - vom 27.03.2025 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 641, Flurstück 269, Lage: Forellstraße 59, 61, 63 gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt. Für das Grundstück seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Das in Rede stehende Grundstück ist sowohl von der Forellstraße als auch von der Volmestraße erschlossen, die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Gemäß Bescheid vom 18.11.1965 wurde für die damaligen Baugrundstücke Forellstraße 59 – 75 eine Vorausleistung mit Ablösungsvereinbarung für die Erschließungsanlage Forellstraße, Marienstraße und Volmestraße in Höhe von 100.321,00 DM erhoben. **Der endgültige Erschließungsbeitrag ist abgegolten.**

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für gegebenenfalls zukünftig zu erstellende weitere Erschließungsanlagen bleibt durch diese Bescheinigung unberührt.

Gemäß § 133 Abs 2 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

Für das in Rede stehende Grundstück ist der Kanalschlussbeitrag abgegolten.

Im oben genannten Bereich sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

WEG-Verwaltung

Die WEG-Verwaltung obliegt der:

...

Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 243.835,-- EUR

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft in Höhe von 12.282,- EUR

Das Hausgeld für die ETW Nr. 15 beträgt 226,- EUR / Monat

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage

Bodenrichtwert: 290,- EUR / m²

Wohnbaufläche, III-IV geschossig, 35 m Grundstücks-
tiefe

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen



Rathausplatz 4, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/50-2449

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.

Die gewählte Adresse ist: Forellstraße 59, 61, 63.



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1046
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-IV
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	3-4
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Eine Besichtigung des Objektes wurde ohne Angabe von Gründen nicht ermöglicht. Das Objekt steht laut Angabe der Hausverwaltung schon seit geraumer Zeit leer.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, soll die Bewertung auf Grund der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

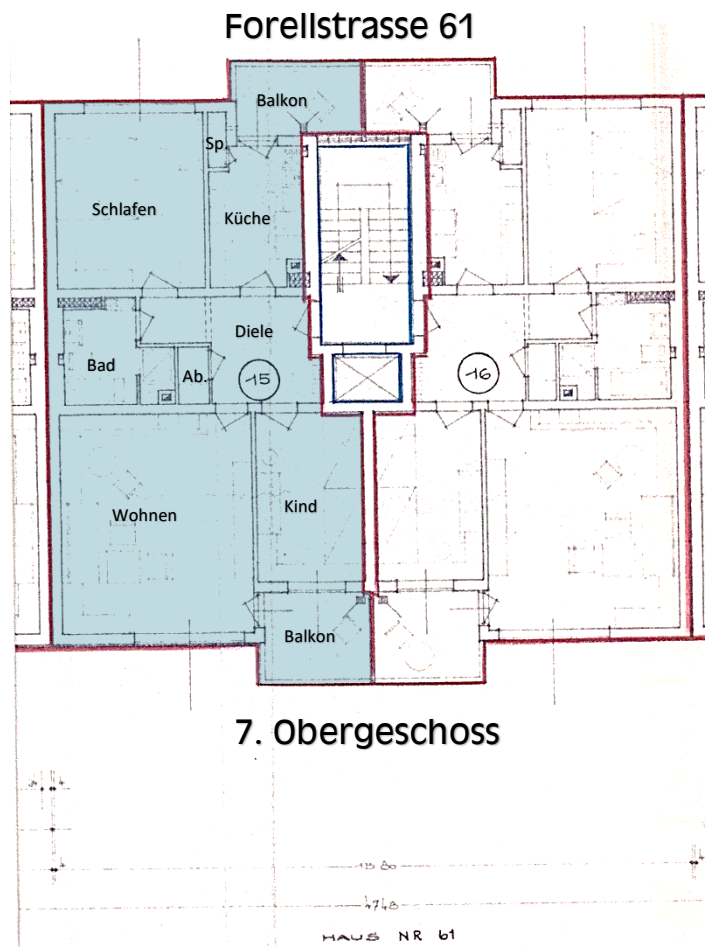
Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 15 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit vergleichbaren Wohneinheiten in Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die zu bewertende Eigentumswohnung uneingeschränkt nutzbar ist.

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

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 48 Wohnungseigentumen und 4 Teileigentumen
- Geschosse: Wohnhaus:
voll unterkellert, achtgeschossige Bauweise, nicht ausgebauten Dachgeschoss, das Dach teilweise als Flachdach und teilweise als geneigtes Dach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts:
Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Laut Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung:
Diele, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Balkon, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Balkon



Gemeinschaftstreppe mit Aufzugsanlage

Kellergeschoss:

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Laut Darstellung in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung:

Gemeinschaftstreppe, 4 Räume im Gemeinschaftseigentum (blaue Umrandung)

16 Abstellräume zu den einzelnen Wohnungseigentümern

Forellstrasse 61



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaupjahr		Baugenehmigung		1966
-	mittleres Baujahr		1973		
-	mittleres Alter		52 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		28 Jahre		
-	Grundstücksfläche	4.596	m ²	Gemarkung RE, Flur 641, Flurstück 269	
-	bebaute Fläche	rd. 639	m ²	Grundflächenzahl	GRZ 0,14
-	Geschossfläche	rd. 5.318	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ 1,16
-	Brutto – Grundfläche	rd. 5.921	m ²	Mehrfamilienwohnhäuser	
-	Wohn/Nutzfläche	Laut Angabe in der Teilungserklärung: Forellstraße 59:			
	rd.	72	m ²	ETW Nr. 1	
	rd.	72	m ²	ETW Nr. 2	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 3	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 4	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 5	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 6	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 7	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 8	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 9	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 10	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 11	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 12	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 13	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 14	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 15	
	rd.	78	m ²	ETW Nr. 16	
	rd.	1.206	m ²	Gesamtwohnfläche	
	Forellstraße 61:				
	rd.	72	m ²	ETW Nr. 1	
	rd.	72	m ²	ETW Nr. 2	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 3	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 4	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 5	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 6	
	rd.	73	m ²	ETW Nr. 7	

rd.	73	m ²	ETW Nr. 8
rd.	78	m ²	ETW Nr. 9
rd.	78	m ²	ETW Nr. 10
rd.	78	m ²	ETW Nr. 11
rd.	78	m ²	ETW Nr. 12
rd.	78	m ²	ETW Nr. 13
rd.	78	m ²	ETW Nr. 14
rd.	78	m ²	ETW Nr. 15
rd.	78	m ²	ETW Nr. 16
rd.	1.206	m ²	Gesamtwohnfläche

Forellstraße 63:

rd.	72	m ²	ETW Nr. 1
rd.	72	m ²	ETW Nr. 2
rd.	73	m ²	ETW Nr. 3
rd.	73	m ²	ETW Nr. 4
rd.	73	m ²	ETW Nr. 5
rd.	73	m ²	ETW Nr. 6
rd.	73	m ²	ETW Nr. 7
rd.	73	m ²	ETW Nr. 8
rd.	78	m ²	ETW Nr. 9
rd.	78	m ²	ETW Nr. 10
rd.	78	m ²	ETW Nr. 11
rd.	78	m ²	ETW Nr. 12
rd.	78	m ²	ETW Nr. 13
rd.	78	m ²	ETW Nr. 14
rd.	78	m ²	ETW Nr. 15
rd.	78	m ²	ETW Nr. 16
rd.	1.206	m ²	Gesamtwohnfläche

rd. 3.618 m² Gesamtwohnfläche,
Forellstraße 59, 61, 63

Der Anteil der ETW Nr. 15 an der gesamten Wohnfläche des Objektes beträgt rd. 2,16 %.

Die Wohnfläche zur ETW Nr. 15 wurde überschlägig anhand der Bauzeichnungen überprüft, es hat sich eine Wohnfläche von rd. 77 qm ergeben.

Infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes wird für die weitere Wertermittlung die gemäß Teilungserklärung angegebenen Wohnfläche in Ansatz gebracht.

4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	massives Mauerwerk
	Decke	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	vorwiegend Flachdach, teilweise geneigtes Dach Laut Angabe der Hausverwaltung erfolgte die letzte Sanierung des Flachdachs vor 18 Jahren.
-	Regenentwässerung	innenliegende Entwässerung
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Strukturputz mit Anstrich, Sockelbereich Putz mit Anstrich, laut Angabe der Hausverwaltung entspricht die Fassadendämmung dem Baujahr des Objektes
Eine Seitenfassade ist neu zu streichen.

Balkone als Stahlbetonplatten mit massiven Brüstungselementen und aufgesetzten Stahlgeländern, seitlich teilweise mit Windschutz, Giebelfassade mit Strukturputz und Anstrich, diese Fassade ist neu zu streichen

Haustechnik

-	Heizung Anlage	ETW Nr. 15: Lt. Angabe der Hausverwaltung Gasetagenheizung
	Energie	Lt. Angabe der Hausverwaltung Gas
-	Warmwasserversorgung	keine Angaben Annahme: über die Heizungsanlage
-	Elektro	Forellstraße 61: Klingel- und Gegensprechanlage
		ETW Nr. 15 – Forellstraße 61: Annahme: durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

Modernisierungen

Hauseingangstüranlage (Forellstraße 61) vom 28.05.1998

Annahme Fenster mit Isolierverglasung von 1998

A u s b a u

Qualität: Annahme: Standard

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstüranlage als Aluminiumtüranlage mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung vom 28.5.1998, Briefkastenanlage, Klingel- und Gegensprechanlage, Rauchabzug, Kunststeinfußboden, Wand Ölputz, Decke Putz gestrichen, massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Holzhandlauf, im Erdgeschoss zusätzlich ein Edelstahlhandlauf
 Glasbausteinelemente auf den Treppenpodesten
 Aufzugsanlage:
 Tragfähigkeit 300 Kilo, 4 Personen, Baujahr 1966, mit 8 Haltestellen

*7. Obergeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Holzhandlauf, Glasbausteinelemente auf dem Treppenpodest, je zwei Wohnungen pro Etage

Treppenpodest

Grundig-SAT-System
 Stromzähler zu den Wohneinheiten

ETW Nr. 15 im
7. OG rechts:

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal
Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

*8. Obergeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Dachschräge mit Verkleidung und Anstrich, Wandflächen im Übrigen bis ca. 1,20 m mit Ölputz, im Übrigen Putz gestrichen, Zinkaltüren zu den angrenzenden Räumen
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

Maschinenraum

für die Aufzugsanlage, Zinkaltür
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

Kellergeschoss

Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Wand Ölputz, Decke Putz gestrichen

Gemeinschafts-
treppenhaus

Zinkaltüren zu den Kellerfluren, Kunststeinbelag, Stromhausanschluss, die Zugänge zu den Kellerräumen sind verschlossen
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

4.4 Zustand

Annahme:
zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Außen:

Eine Seitenfassade ist neu zu streichen

ETW Nr. 15 / Forellstraße 61:

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.

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

- Instandhaltung
- wirtschaftliche
Wertminderung
- Nutzungseinschränkungen

Annahme: normaler Erhaltungszustand

Annahme: keine

Annahme: keine

werterhöhende Umstände:

Annahme: keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: ETW Nr. 15:
Gemäß Aufteilungsplan ansprechender und zweckmäßiger Wohnungszuschnitt.
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 15 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Verkäuflichkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit der ETW Nr. 15 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit nicht zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Fernwärme Hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Gas Hierzu liegen keine Angaben vor
 - * Fernsehen Sat-Anlage im Objekte Forellstraße 61

- befestigte Flächen Zuwegung zum Hauseingangsbereich in Betonsteinpflasterung

Hofbereich mit Stellplatzfläche in Betonsteinpflasterung

- Einfriedung Einfriedung teilweise mit Stahlgitterzaun

- Grünanlagen Vorgarten und Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen

- Besonderheiten Sandkastenanlage und Bankanlagen im Gartenbereich

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und die Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

W E R T E R M I T T L U N G

7. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (2) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc., zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Forellstraße: rd. 290,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1046
Bodenrichtwert	290,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

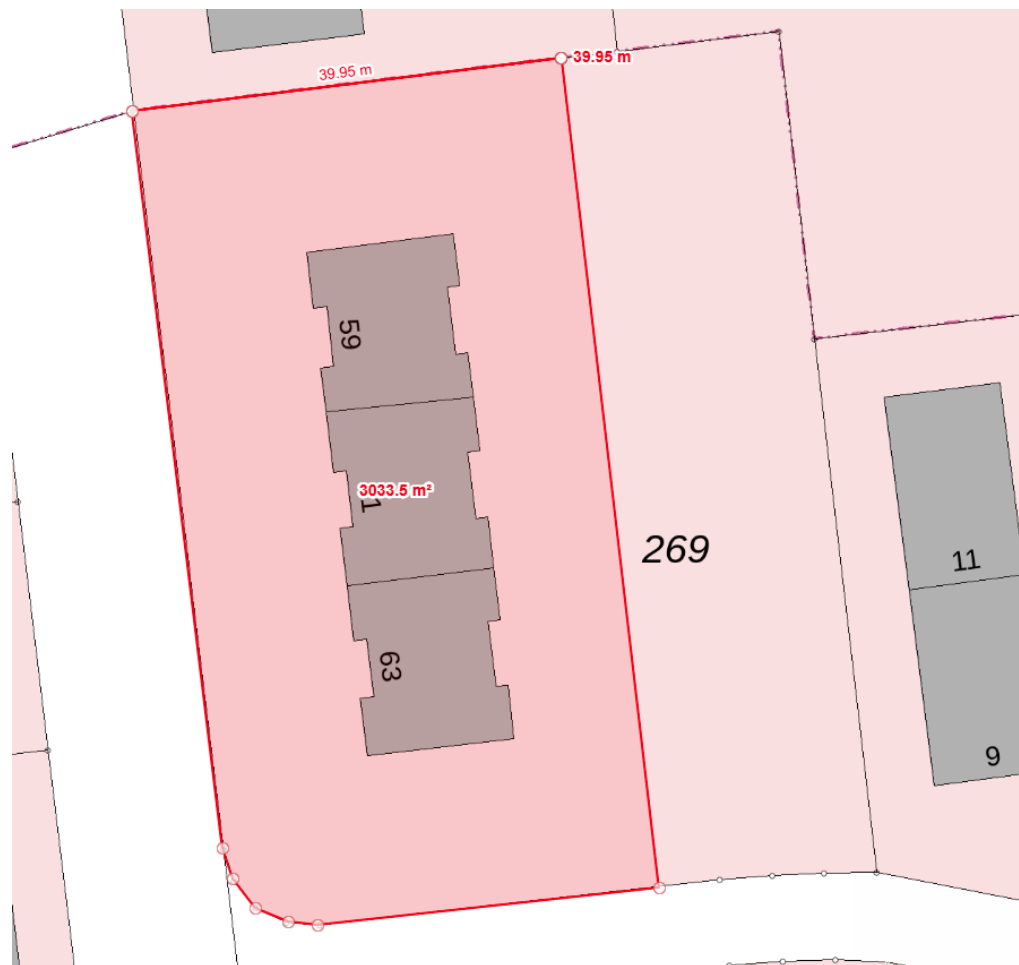
¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

<i>beschreibende Merkmale:</i>	
<i>Entwicklungszustand</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Beitragszustand</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Nutzungsart</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl</i>	<i>III-IV</i>
<i>Tiefe</i>	<i>35 m</i>
<i>Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt</i>	<i>280,-- EUR / qm</i>
<i>Hauptfeststellungszeitpunkt</i>	<i>01.01.2022</i>
<i>Zahl der oberirdischen Geschosse</i>	<i>3-4</i>
<i>Bemerkung</i>	<i>Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten.</i>

Nach der Bodenrichtwertdefinition ist der Bodenrichtwert für die hier maßgebliche Zone auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogen.

Der Bodenrichtwert ist daher auf Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zuerst auf eine Grundstückstiefe von 40 m umzurechnen. Der Umrechnungsfaktor beträgt dabei 0,97.

Der Bodenwert ermittelt sich für eine Fläche bis 40 m Grundstückstiefe daher wie folgt – Fläche lt. Tim-online.NRW.de rd. 3.034 qm:
 $290,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,97 = 281,30 \text{ EUR / m}^2$
 rd. 280,-- EUR / m²



Die verbleibende Fläche (1.561 m²) wäre gegebenenfalls als Gartenland in Wohngebieten zu betrachten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen hat aus Vergleichsfällen ermittelt, dass entsprechende Gartenlandflächen im Stadtgebiet mit ca. 10 % des jeweiligen beitrags- und abgabefreien Bodenrichtwerts gehandelt werden.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

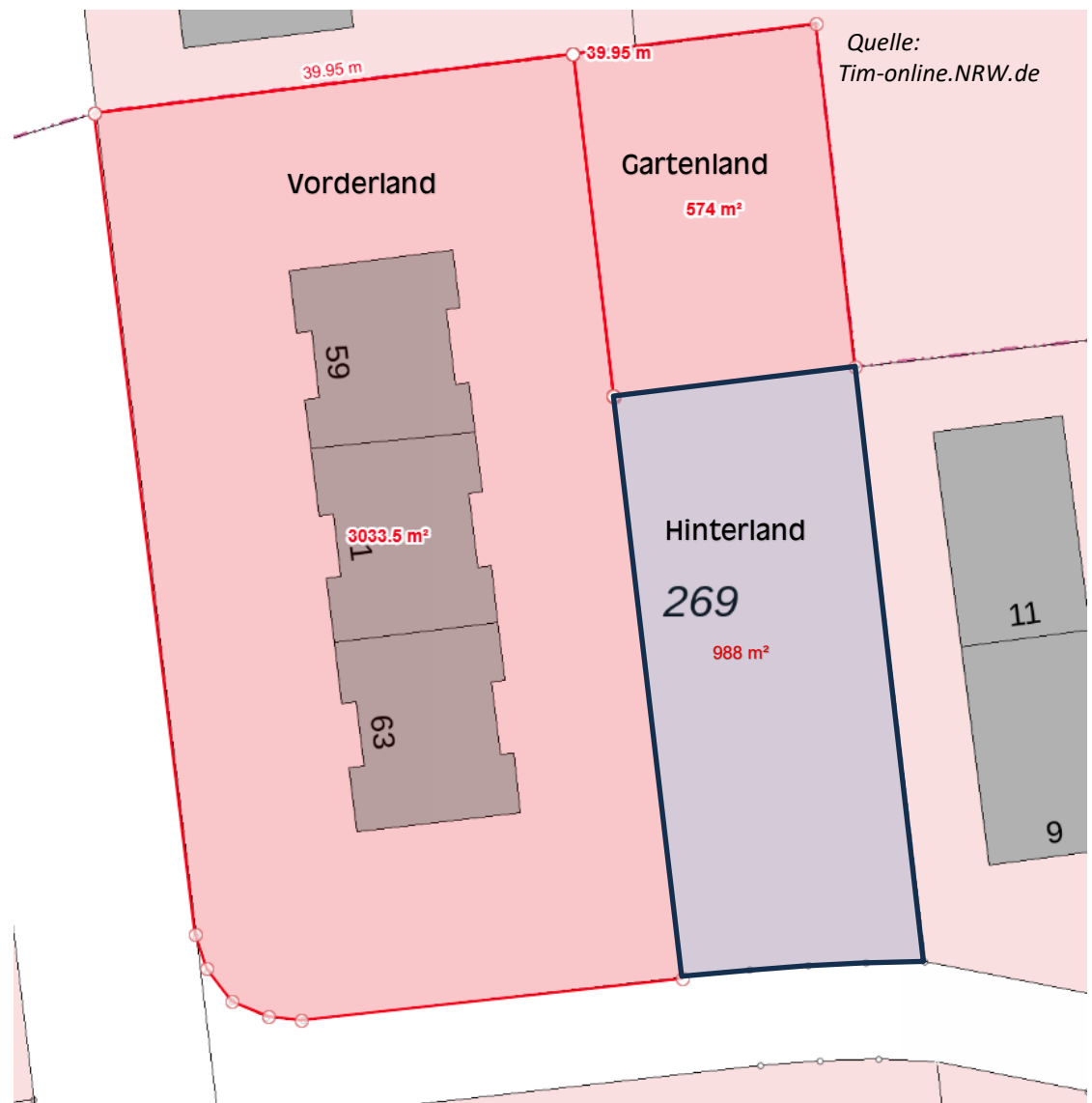
$$290,- \text{ EUR / m}^2 \times 0,1 = 29,- \text{ EUR / m}^2$$

In dem hier maßgeblichen Fall sind jedoch auf einem großen Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche notwendige Stellplätze nachgewiesen. Diese Fläche ist nach diesseitiger Einschätzung als Hinterland zu bewerten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen hat ermittelt, dass für entsprechende Flächen rd. 50 % des beitrags- und abgabefreien Bodenrichtwerts anzusetzen sind.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$290,- \text{ EUR / m}^2 \times 0,5 = 145,- \text{ EUR / m}^2$$

Die Flächenanteile ergeben sich nach Tim-online.NRW.de ca. wie folgt:





rd. 3.034 m² Vorderland (40 m Tiefe)
 rd. 574 m² Gartenland
 rd. 988 m² Hinterland

angenommener Bodenwert bis 40 m Grundstückstiefe rd. 280,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2025 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks (Vorderland) 280,-- EUR/m²

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

angenommener Bodenwert für Gartenland 29,-- EUR/m²

angenommener Bodenwert für Hinterland 145,-- EUR/m²

<i>Gemarkung Recklinghausen, Flur 641, Flurstück 269</i>	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland bis 40 m Tiefe	3.034	x	280,00	=	849.520,-- EUR
Gartenland	574	x	29,00	=	16.646,-- EUR
Hinterland	988	x	145,00	=	143.260,-- EUR
Bodenwert				=	1.009.426,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 15, 7. OG rechts, Forellstraße 61					
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 15, Forellstraße 61 des Aufteilungsplanes 2.095,00 / 100.000 von					
				=	21.147,-- EUR
					1.009.426,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Recklinghausen mit Stand vom 01.01.2024:

Für modernisierte Wohnungen der Altersgruppe V in Gebäuden, die von 1948 bis 1969 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung, in mittlerer Wohnlage:

Mietwertspanne: 6,15 EUR / m² - 6,75 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,45 EUR / m²

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete incl. NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete incl. NeKo EUR / m ² monatl.
Forellstr. 61 45663 RE						
ETW Nr. 15	7. OG r.	Wohnen	78		hierzu liegen keine Angaben vor	

Bewertungsansatz:

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

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Für die ETW Nr. 15 wird unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit und Ausstattung, der Lage im 7. OG und der Größe der Einheit eine monatliche Miete im mittleren Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,45 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen erachtet, die Miete unter Berücksichtigung der Entwicklung der Verbraucherpreise um rd. 3,5 % anzupassen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,70 EUR / m² ergibt.

611xx-02: Preisindizes für die Lebenshaltung und Index der Einzelhandelspreise

Monat		Deutschland		Alle private
		Verbraucherpreisindex	Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen ¹	
		2020 = 100		
2023	Dezember	113,2	116,5	
	Januar	114,3	116,9	
	Februar	115,2	117,8	
	März	116,1	118,9	
	April	116,6	119,4	
	Mai	116,5	119,5	
	Juni	116,8	119,9	
	Juli	117,1	119,8	
	August	117,5	120,3	
	September	117,8	120,9	
	Oktober	117,8	121,2	
	November	117,3	121,4	
	Dezember	117,4	121,4	
2024	Januar	117,6	121,1	
	Februar	118,1	121,6	
	März	118,6	121,7	
	April	119,2	121,8	
	Mai	119,3	121,6	
	Juni	119,4	121,5	
	Juli	119,8	121,4	
	August	119,7	121,3	
	September	119,7	122,0	
	Oktober	120,2	122,6	
	November	119,9	123,0	
	Dezember	120,5	123,3	
2025	Januar	120,3	122,8	
	Februar	120,8	123,1	
	März	121,2	123,7	
	April	121,7	123,9	
	Mai	121,8	124,0	
	Juni	121,8	123,8	

7.2.1

marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 15 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 429,-- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 15 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 15 wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der angenommenen Art und der Beschaffenheit mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit, der Geschosslage und des Zuschnitts gemäß Aufteilungsplan des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 15 unter weiterer Berücksichtigung der negativen Abweichungen im Vergleich mit den dargestellten Kennzahlen in Bezug auf die Restnutzungsdauer und die positive Abweichung in Bezug auf die Höhe des Bodenwertes in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Forellstraße 61 45663 Recklinghausen	Wfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
ETW Nr. 15	rd. 78 m ²	x	6,70 EUR	x	12	=	6.271,-- EUR
Gesamtfläche		78,00 m ²					
		§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag			=	6.271,-- EUR
		§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
		27,25 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.	=	429,-- EUR
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.	=	125,-- EUR
			Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	./.	=	1.092,-- EUR
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	=	63,-- EUR
			Jahresreinertrag			=	4.562,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	4.562,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,00 % von 21.147,-- EUR	./.	423,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	4.139,-- EUR

Gebäudereinertrag : 4.139,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 28 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % q = 1,02
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 21,28 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
4.139,-- EUR	x	21,28	=	88.078,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	88.078,-- EUR
---	----------	----------------------

Ertragswert der baulichen Anlage 88.078,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 15 21.147,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 109.225,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinnsatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 109.225,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert 109.225,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -300,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert 108.925,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 15, Forellstraße 61, 45663 Recklinghausen	rd.	109.000,-- EUR
--------------------	--	------------	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1973 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der Objekte.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 15 100,00 %	4.562,-- EUR	fiktiv 1973	52	80	28
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	4.562,-- EUR	1973	52	80	28

- mittleres Baujahr	:	1973	
- mittleres Alter	:	52	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	28	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

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

Mehrfamilienwohnhaus in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL

mit je 7 bis 20 Wohneinheiten

fiktives Baujahr: 1973

Normalherstellungskosten NHK 2010:

740,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
-----------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

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

Baupreisindex -	06.05.2025	187,20
-----------------	------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	06.05.2025	740,- EUR x	187,20%	=	1.385,- EUR
-----	------------	-------------	---------	---	-------------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	06.05.2025		=	1.385,- EUR
-------------------	------------	--	---	-------------

AGVGA - NRW

ANLAGE 7

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

BalkoneBalkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag)

		1.000,00 EUR	Grundbetrag
		zzgl. 750,00 EUR / qm	
hier:			
1,000 m x	5,515 m =	5,52 qm EG	
1,000 m x	5,515 m =	5,52 qm	
1,000 m x	5,515 m =	5,52 qm	
1,000 m x	5,515 m =	5,52 qm	
1,000 m x	5,515 m =	5,52 qm	
1,000 m x	5,515 m =	<u>5,52 qm</u>	
		33,12 qm	
		33,12 qm 1. OG	
1,000 m x	6,475 m =	6,48 qm	
1,000 m x	6,475 m =	6,48 qm	
1,000 m x	6,475 m =	6,48 qm	
1,000 m x	6,475 m =	6,48 qm	
1,000 m x	6,475 m =	6,48 qm	
1,000 m x	6,475 m =	<u>6,48 qm</u>	
		72,00 qm	
		72,00 qm 2. OG	
		72,00 qm 3. OG	
		72,00 qm 4. OG	
		72,00 qm 5. OG	
		72,00 qm 6. OG	
		72,00 qm 7. OG	
	gesamt	537,12 qm	
Grundbetrag	90 Stck. x	1.000,00 EUR	90.000,00 EUR
	537,12 qm x	750,00 EUR / qm	<u>402.840,00 EUR</u>
			492.840,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	06.05.2025	187,20	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
06.05.2025	492.840,- EUR x	187,20%	= 922.596,00 EUR

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mehrfamilienwohnhäuser		Stichtag:	06.05.2025
BGF:	5.921 qm	Mehrfamilienwohnhäuser Forellstraße 59, 61, 63 45663 Recklinghausen	
5.921	qm BGF	x	1.385,- EUR
			= 8.200.585,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Balkone			= 922.596,- EUR
Herstellungskosten gesamt			9.123.181,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
28	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
65	%	von 9.123.181,- EUR	= -5.930.068,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			3.193.113,- EUR
Hausanschlüsse:			= 25.000,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	4,0%	von 3.193.113,- EUR	= 127.725,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 3.345.838,- EUR
Gebäudesachwert		Mehrfamilienwohnhäuser	= 3.345.838,- EUR

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 15:

Anteil für die ETW Nr. 15 (Forellstr. 61) am Gebäudesachwert 2,16% von 3.345.838,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 15 an der Gesamtwohnfläche der Objekte	=	72.270,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 15, Forellstraße 61 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	21.147,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 15, Forellstraße 61	=	93.417,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: 0,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 15, Forellstraße 61	=	93.417,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-300,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 15, Forellstraße 61	=	93.117,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 15, Forellstraße 61, 45663 Recklinghausen	rd.	93.000,- EUR
-----------------	--	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen könnten, liegen nur in geringer Anzahl vor.

Aus 5 Vergleichsfällen ermittelt sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis in Höhe von rd. 1.400,-- EUR / m² Wohnfläche.

Es ergäbe sich für das hier zu bewertende Objekt danach ein Vergleichswert wie folgt:
78 qm x 1.400,-- EUR / qm = 109.200,-- EUR

Da eine Besichtigung der hier in Rede stehenden Wohnung nicht ermöglicht wurde und keine genauen Angaben zur Beschaffenheit der Vergleichswohnungen vorliegen, kann der oben genannte Vergleichswert hier nur als Anhalt dienen.

Der Vergleichswert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: 109.225,-- EUR) ins Verhältnis zu setzen

Nach diesseitiger Einschätzung stützt der oben genannte Vergleichswert den gemäß Bewertungsansatz ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 78,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	271,-- EUR / m² 1.194,-- EUR / m² 1.396,-- EUR / m² EUR / m²
ETW Nr. 15 / Forellstraße 61, Recklinghausen	Verkehrswert	1.256,-- EUR / m²
	Verkehrswert	98.000,-- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	15,63

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 15, Forellstraße 61, 45663 Recklinghausen

7.1	BODENWERTANTEIL	21.147,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	88.078,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-300,-- EUR
	ERTRAGSWERT	108.925,-- EUR
	rd.	109.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	21.147,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	72.270,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-300,-- EUR
	SACHWERT	93.117,-- EUR
	rd.	93.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

ETW Nr. 15, Forellstraße 61, 45663 Recklinghausen

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Eigentumswohnung, die nach Lage, dargestellter und in Teilen angenommener Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der Vergleichswert wurde nur stützend betrachtet.

Der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der ETW Nr.15 wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den Ertragswert Rechnung getragen.

ETW Nr. 15:

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Ertragswertes	109.000,--	EUR
•	Risikoabschlag nicht ermöglichte Innenbesichtigung	./.	<u>10.900,--</u> EUR
			98.100,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 06.05.2025, gerundet	<u>98.000,--</u>	EUR
--------------	---	------------------	-----

Waltrop, den 17.11.2025