

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-188-26-HE

Grundstück:

**Breuskesbachstraße 42a
45659 Recklinghausen**

Flur 433

Flurstücke 588 und 659

Gemarkung Recklinghausen

Grundbuchblatt 25919 von Recklinghausen



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 69/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 und 659, Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Montag, 13.04.2026, 14:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

13. April 2026

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0	Inhaltsverzeichnis:	
1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	21
2.6.1	Bodenrichtwert:	21
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	22
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	23
3.0	Baubeschreibung:	24
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	25
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	28
3.4	Restnutzungsdauer:	29
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	30
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	31
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	32
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	37
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	37
4.1.2	Sachwertberechnung:	38
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	39
4.2.1	Mietsondierung:	39
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	39
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	40
4.2.4	Ertragswertberechnung:	41
4.3	Ermittlung des Vergleichswerts:	42
4.3.1	Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte:	44
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	45
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 588 ohne Sicherheitsabschlag:	45
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 588 mit Sicherheitsabschlag:	46
5.3	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 659:	47
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	48
7.0	Fotoanlage:	49
8.0	Baupläne:	50

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 19.02.2026 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 25919 von Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 und 659, Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 13.04.2026, um 14:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigt werden konnte, da dem Unterzeichner kein Zutritt ermöglicht wurde. Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück im vorderen Grundstücksbereich besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen ein Grundbuchauszug mit Abdruck vom 20.02.2026 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen, wie Baubeschreibung und Flächenberechnung, besorgt. Die Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche erfolgt jeweils auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 13.04.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine eingeschossige und vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte mit, laut Bauakte, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie um eine Pkw-Fertigarage. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von dem Eigentümer selbst bewohnt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtheitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
- 3) Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 20.02.2026
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 13) Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
- 14) zum Wertermittlungstichtag gültiger Mietspiegel 2026 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Recklinghausen

15) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Recklinghausen, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Recklinghausen. Recklinghausen liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirkes Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Recklinghausen, mit einer Größe von ca. 66,4 km², hat aktuell ca. 112.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Recklinghausen ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. Die Zeche Clerget (später Recklinghausen I), das Bergwerk General Blumenthal, die Zeche Clerget II (später Recklinghausen II) und auch das Bergwerk König Ludwig. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Recklinghausen. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Bundes- und Landesbehörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele. Die Stadt Recklinghausen wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in die drei Überbezirke Kernstadt, Südstadt und Suderwich mit insgesamt 18 Stadtteilen. Angrenzend befinden sich die Städte Oer-Erkenschwick, Datteln, Castrop-Rauxel, Herten, Marl und Herne. Recklinghausen besitzt im Süden einen Stadthafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein. An der Stadtgrenze Marl/Recklinghausen befindet sich der Verkehrslandeplatz Marl-Loemühle. Außerdem verfügt Recklinghausen über zwei Bahnhöfe, dem Hauptbahnhof mit Anschluss an den Fernverkehr sowie dem Südbahnhof.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in Recklinghausen, im Ortsteil Paulusviertel und ist ca. 1,6 km von der Innenstadt Recklinghausen entfernt. Das Grundstück wird von der Breuskesbachstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 588 (Hausgrundstück) beträgt 283 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 659 (Hinterland) beträgt 62 m² und ist nicht an einer Straße angrenzend. Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,6 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 1,4 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 2,8 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Süd

ca. 2,4 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einer Pkw-Fertigarage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, eingeschossigen Wohnbebauung bzw. auch geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ bis „mäßig“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtteilzentrum Paulusviertel bzw. Stadtzentrum Recklinghausen.

Was das Objekt von den Versorgungsunternehmen erhält, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt vermutlich über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen, die Bauakte wurde eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung des Fernwärmeleitungsrechts in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich, wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
588	9,00	31,50	28 %
659	7,00	9,00	0 %

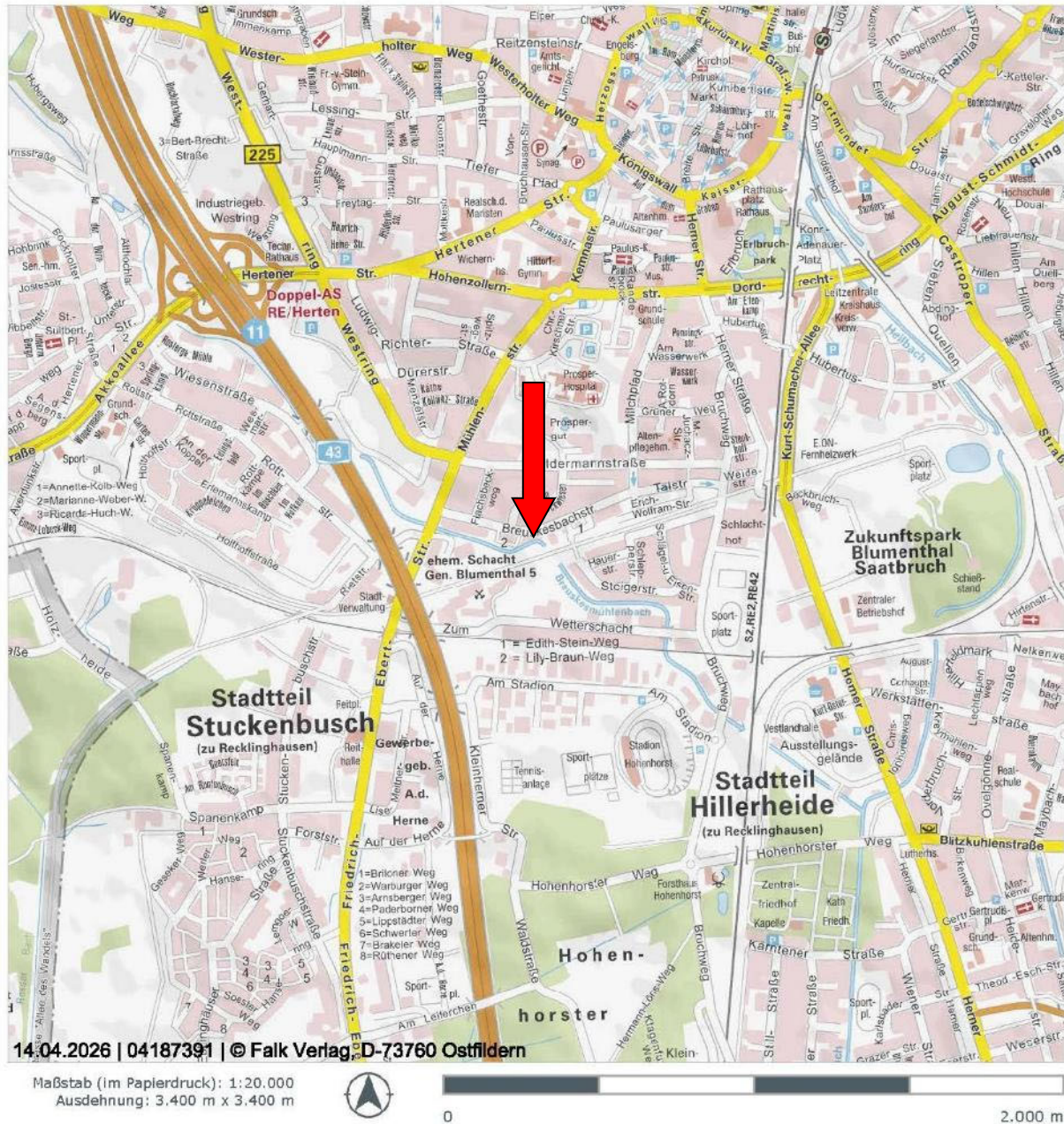
2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

45659 Recklinghausen, Westf, Breuskesbachstr. 42 a



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04187391 vom 14.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45659 Recklinghausen , Westf, Breuskesbachstr. 42 a



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

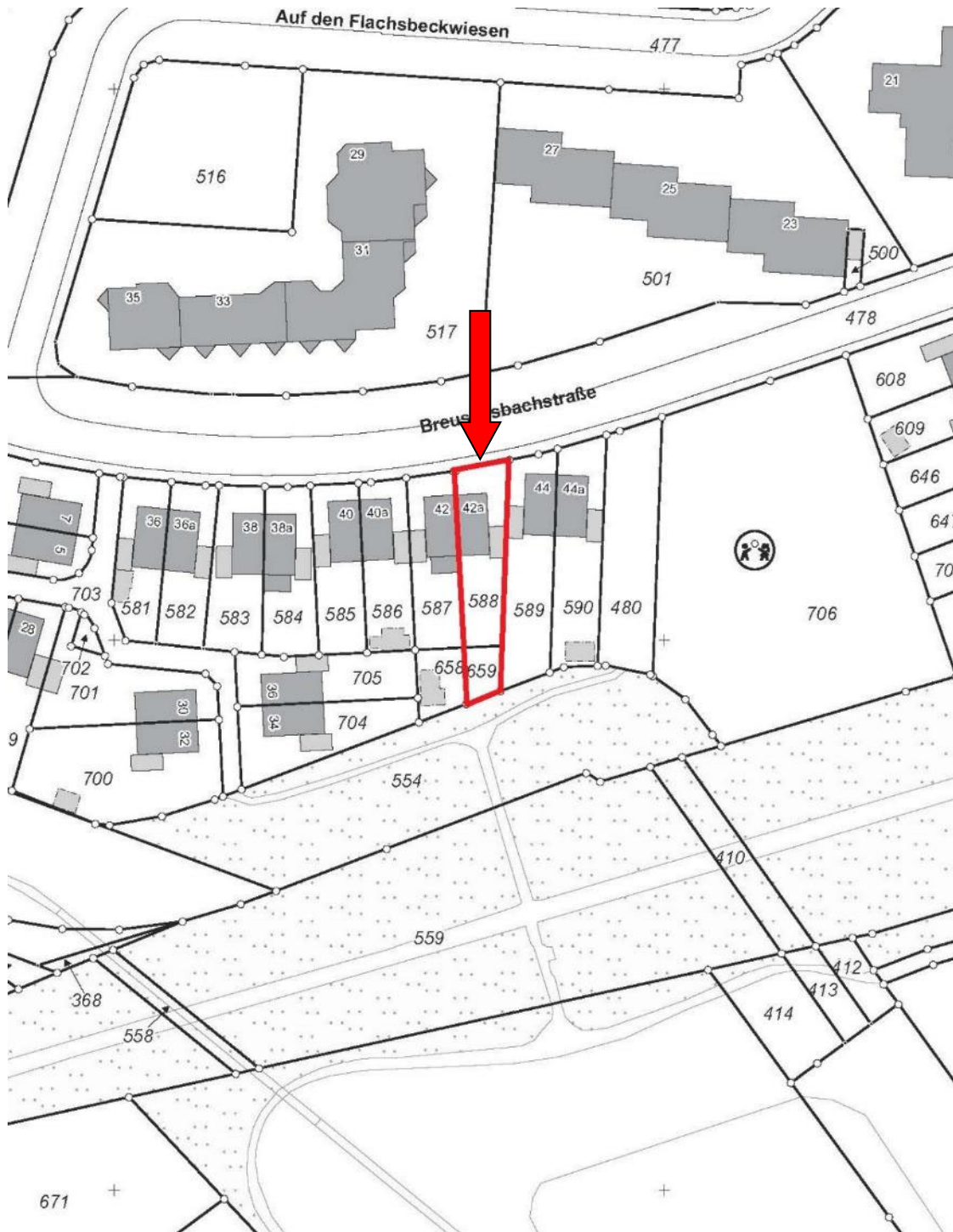
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befeigungsgebiet)

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 25919:

Grundbuch von Recklinghausen: Blatt 25919
Gemarkung: Recklinghausen
Flur: 433

lfd. Nr.	Flurstück	Flurstückgröße in m ²	Wirtschaftsart und Lage
1	588	283	Gebäude- und Freifläche, Breuskesbachstr. 42a
2	659	62	Gebäude- und Freifläche, Breuskesbachstraße 42 a

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 25919:

lfd. Nr. 1:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 2 / Flurstück 588 betreffend:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit –
Fernwärmeleitungsrecht – für eine Firma in
Gelsenkirchen-Buer. Eingetragen gemäß
Bewilligung vom 26. Februar 1992 am
16. April 1992.

lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 5 / beide Flurstücke betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Recklinghausen,
22. K 69/25). Eingetragen am 01.12.2025.

Eintragungen in Abteilung III**des Grundbuchs 25919:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Eintragung in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 des Grundbuchs wird auftragsgemäß in einem separaten Anschreiben bewertet.

2.5 Behördliche Auskünfte:**Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 und 659, Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen, weder durch Baulasten belastet noch begünstigt sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 und 659, Breuskesbachstraße 42a in Recklinghausen, im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen als Bestandteil der Altablagerung mit der Bezeichnung 4309/2089 AA Breuskesbach erfasst sind.

Im Zuge der Errichtung der Wohnhäuser wurde der betreffende Bereich der Altablagerung im Jahr 1990 hinsichtlich seines Gefährdungspotenzials untersucht. Hierfür wurden 24 Rammkernsondierungen abgeteuft, mit denen eine Anschüttung von 0,05 m bis 2,05 m Mächtigkeit nachgewiesen wurde. Die vorgefundenen Fremdmaterialien umfassten unter anderem Bauschutt, Glas, Halde, Holz und Ziegel. In den chemisch-analytischen Untersuchungen zeigten Mischproben lokal auffällige Gehalte an polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Kohlenwasserstoffen im Boden. Zudem wurden in diesem Bereich insgesamt hohe ph-Werte festgestellt. In

der Bodenluft traten lokal auffällige Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid und Methan auf.

Aus den ermittelten Ergebnissen konnten jedoch keine Gefährdungen abgeleitet werden, sodass kein weiterer Handlungsbedarf bestand.

Es wird darauf hingewiesen, dass Sondierungsbohrungen lediglich über einen stichprobenartigen Charakter verfügen. Daher können in den nicht untersuchten Bereichen weitere Fremdmaterialien oder Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Untersuchungen nicht mehr aktuellen Standards entsprechen.

Im Hinblick auf künftige Nutzungen der Flächen ist zu beachten, dass die untere Bodenschutzbehörde bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich 63 – Bauordnung / Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Breuskesbachstraße 42a (Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 588) kein Baudenkmal gemäß § 2 (2) DSchG NRW ist. Das oben genannte Objekt ist nicht Teil eines Denkmalbereiches gemäß § 2 (3) DSchG NRW ist. Es ist nicht in der Kulturgutliste des Stadt Recklinghausen verzeichnet. Eine Unterschutzstellung ist in naher Zukunft nicht angedacht. Ob der Umgebungsschutz gemäß § 9 (2) DschG NRW berührt wird, hängt von verschiedenen Faktoren wie Art und Umfang von geplanten Baumaßnahmen ab. Der Umgebungsschutz wird bei dem oben genannten Objekt wahrscheinlich nicht berührt. Das oben genannte Objekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 194.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

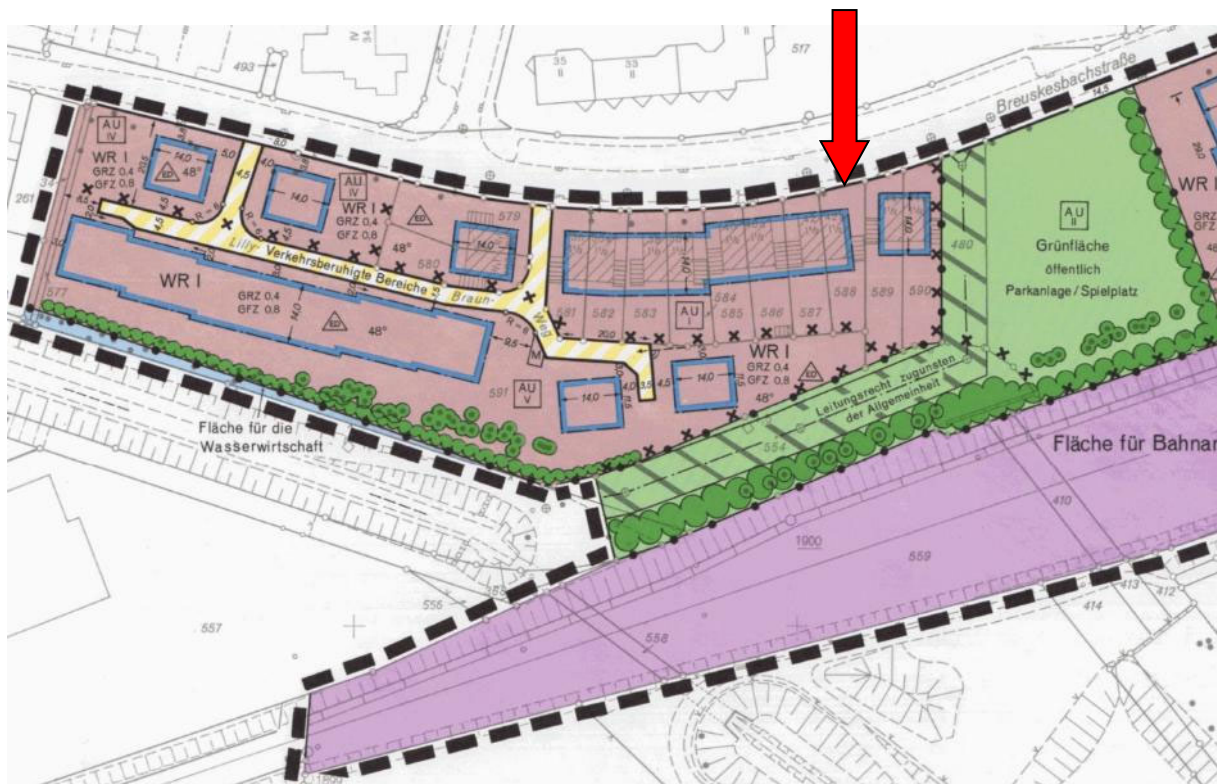
Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft (Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen) anhängig sind.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Breuskesbachstraße 42 a in 45659 Recklinghausen, nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Stadtplanung - Sachgebiet Städtebauliche Planung, liegt das zu bewertende Grundstück Breuskesbachstraße 42a, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 und 659, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194 „Breuskesbachstraße“, welcher seit dem 02.02.1993 rechtsverbindlich ist. Er weist den Bereich, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) mit einer eingeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus. Textliche Festsetzungen sind ebenfalls vorhanden.



(Quelle: Stadt Recklinghausen)

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauverwaltung, Klima und Umweltschutz, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grund-

stück Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 u. 659, Breuskesbachstr. 42a, gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden: Die Breuskesbachstraße lag in einem Sanierungsgebiet, sodass gemäß § 154 Abs. 1 S. 2 BauGB keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden.

Folgende Bescheide sind noch zu erlassen: -keine-

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

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

Bemerkungen: Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht mehr erhoben. Straßenbauliche Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten, sind mittelfristig im genannten Bereich nicht geplant.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsbereich (Breuskesbachstraße 42a in Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstücke 588 und 659) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „General Blumenthal“ ist eine Firma in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt 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 ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Wildblumen-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Stadt Recklinghausen entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2026 des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen, auf

250,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe des Flurstücks 588 (Hausgrundstück) von im Mittel ca. 31,5 m, gegenüber dem zonalen Bodenrichtwert mit einer Grundstückstiefe von 35 m, wird laut Kreuztabelle des Gutachterausschusses kein Zu- oder Abschlag auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert in Ansatz gebracht. Das Flurstück 659 (Gartenland) ist zusammen mit dem Flurstück 588 insgesamt rund 40 m tief, so dass sachverständigenseits das Flurstück 659 ebenfalls mit 100 % des ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht wird.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

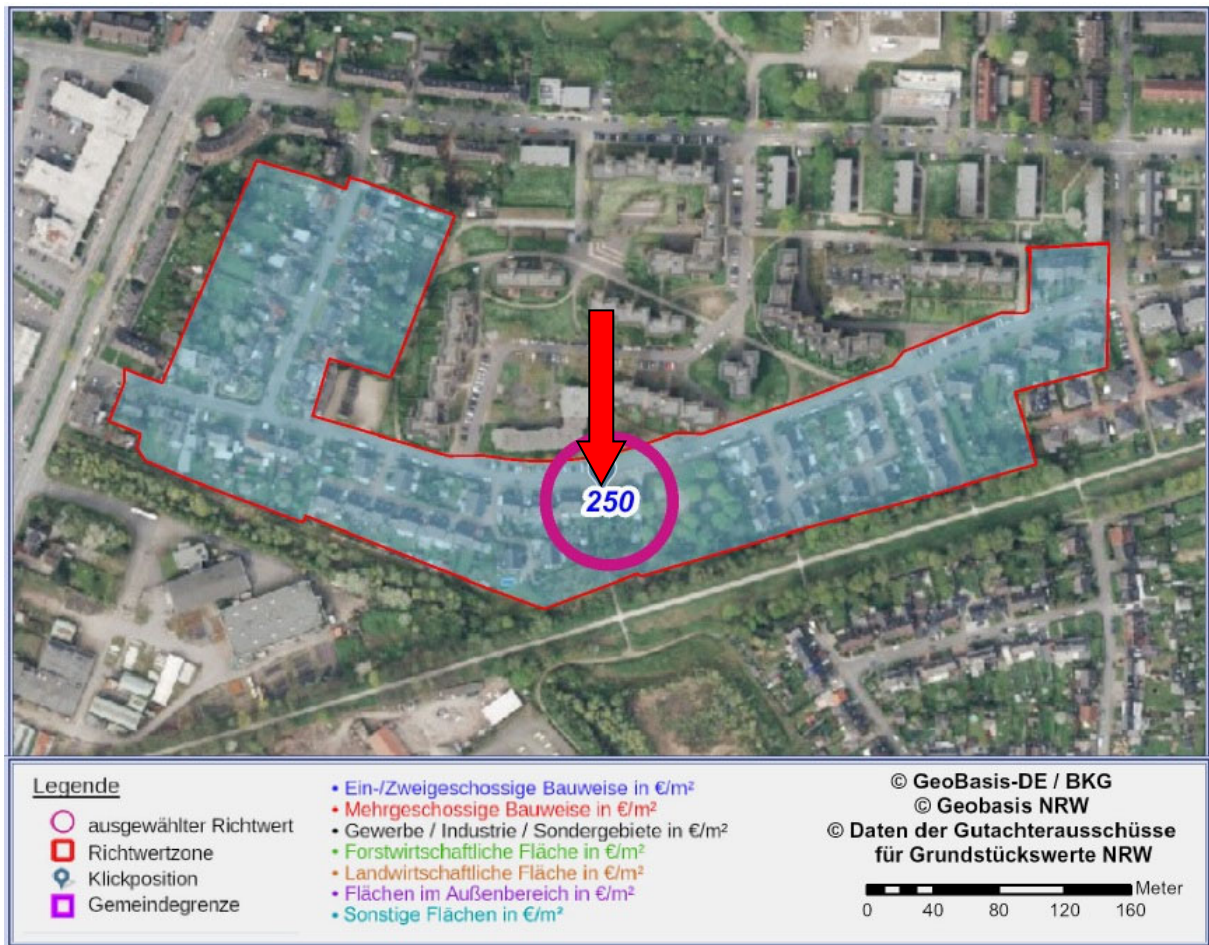
zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2026: 250,00 €/m²

kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands ergeben sich mithin folgende Bodenwerte:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 588 (Hausgrundstück):	283 m ²	250,00 €/m ²	=	70.750,00 €
Flurstück 659 (Gartenland):	62 m ²	250,00 €/m ²	=	15.500,00 €
				86.250,00 €
Gesamtbodenwert (Flurstücke 588 und 659)			=	<u>86.250,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2026

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Unterlagen aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie der Unterlagen aus der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine eigeschossige und vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte mit, laut Bauakte, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie um eine Pkw-Fertigarage. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1989 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind laut Bauakte zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen bzw. an der Giebelfassade teilweise mit Faserzementplatten verkleidet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig zuzüglich zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Unterkellerung:	das Wohnhaus ist vollständig unterkellert (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Ursprungsbaujahr:	ca. 1989 (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt u. gestrichen bzw. an der Giebelfassade teilweise mit Faserzementplatten verkleidet; Rest unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; das Dachgeschoss und der Spitzboden sind zu Wohnzwecken ausgebaut (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster; Rest unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	unbekannt

Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	SAT-Schüssel; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Links neben dem Wohnhaus befindet sich eine, laut Bauakte, ca. 1989 aufgestellte Pkw-Fertiggarage. Der Zugang zum überdachten Eingang mit zwei Stufen an der Vorderfassade des Wohnhauses sowie auch die Grundstücksfläche vor der Garage erfolgen jeweils vom Gehweg aus über eine gepflasterte Wegefläche. Die restliche, nicht befestigte Grundstücksfläche vor dem Haus ist gärtnerisch gestaltet, ebenfalls befindet sich hier ein größerer Baum. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine eingeschossige und vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte mit, laut Bauakte, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie um eine Pkw-Fertiggarage. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von dem Eigentümer selbst bewohnt. Laut Bauakte ist das Erdgeschoss aufgeteilt in Diele mit Garderobe, WC, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer, das Dachgeschoss in Flur, Bad, Kinderzimmer und Elternzimmer sowie der Spitzboden in Flur und Kinderzimmer. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen konnten nicht gemessen werden. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist, da mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht wurde.

Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags am Ende des Gutachtens.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine eingeschossige Doppelhaushälfte mit, laut Bauakte, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie eine Pkw-Fertiggarage zu beurteilen. Laut Bauakte wurden die Doppelhaushälfte und die Pkw-Fertiggarage ca. 1989 errichtet. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertendem Gesamtobjekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **43 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus bzw. von 60 Jahren bei der Garage, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden den Unterlagen aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 98 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

<i>Erdgeschoss</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Diele mit Garderobe:</u> $2,615 * 3,06 - 1,33 * 2,175 + 0,70 * 0,70 * 0,5 - 0,95 * 0,95 * 0,5$	4,90 m ² x 0,97	4,76 m ²
<u>WC:</u> $2,095 * 1,25 - 0,885 * 0,885 * 0,5$	2,23 m ² x 0,97	2,16 m ²
<u>Küche:</u> $2,51 * 3,06 - 0,90 * 0,90 * 0,5$	7,28 m ² x 0,97	7,06 m ²
<u>Esszimmer:</u> $3,01 * 3,60 + 1,50 * 1,50 * 0,5$	11,96 m ² x 0,97	11,60 m ²
<u>Wohnzimmer:</u> $4,01 * 5,205$	20,87 m ² x 0,97	<u>20,25 m²</u>
	Zwischensumme EG:	45,83 m ²
<i>Dachgeschoss</i>		
<u>Flur:</u> $0,935 * 3,01$	2,81 m ² x 0,97	2,73 m ²
<u>Bad:</u> $2,385 * 1,955 + 2,385 * 0,90 * 0,5$	5,74 m ² x 0,97	5,56 m ²
<u>Kinderzimmer:</u> $2,74 * 5,045 + 2,74 * 0,90 * 0,5$	15,06 m ² x 0,97	14,60 m ²
<u>Elternzimmer:</u> $5,205 * 2,965 + 5,205 * 0,90 * 0,5$	17,78 m ² x 0,97	<u>17,24 m²</u>
	Zwischensumme DG:	40,13 m ²
<i>Spitzboden</i>		
<u>Flur:</u> $0,935 * 1,59 + 0,935 * 0,35 * 0,5$	1,65 m ² x 0,97	1,60 m ²
<u>Kinderzimmer:</u> $2,74 * 3,20 + 2,74 * 0,90 * 0,5 * 2$	11,23 m ² x 0,97	<u>10,90 m²</u>
	Zwischensumme SB:	12,50 m ²
	rund	<u>98 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Garage.

Haus:

Kellergeschoss

$$5,68 * 11,03 = 62,65 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$5,68 * 11,03 = 62,65 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,68 * 11,03 = \underline{62,65 \text{ m}^2}$$

187,95 m²

rd. 188 m²

Garage:

$$2,95 * 5,60 = 16,52 \text{ m}^2$$

rd. 17 m²

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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 (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt (bebaute Flurstück 588) nachfolgend auf Basis des Vergleichs- und des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Recklinghausen vor. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner, auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor. Auf Grund dieser unzureichenden Datenlage wird das Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV nachfolgend nicht angewandt. Anstelle von Vergleichspreisen - insbesondere bei bebauten Grundstücken – kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen

werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für den maßgeblichen Teilmarkt Immobilienrichtwerte nach § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Vergleichs- und des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Flurstück 588 (Hausgrundstück)

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (1. Quartal 2026 = 193,5) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Garage	=	60 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus u. Garage	=	ca. 1989
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus u. Garage	=	43 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	188 m ²	1.587,00 €/m ²	298.356,00 €	- 46 %	161.112,00 €
Garage	17 m ²	474,00 €/m ²	8.058,00 €	- 28 %	5.802,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten				=	166.914,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Vordach mit Außenstufen + 1.500,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt:

+ 9.500,00 €
177.914,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 177.910,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:**Flurstück 588 (Hausgrundstück)**

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 588) 70.750,00 €

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert)
ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 177.910,00 €

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage
und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 248.660,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2026 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern, als Doppelhaushälften/Reihenendhäusern, oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein theoretischer Zuschlag in Höhe von rund 11 % als Sachwertzuschlag (in Form einer Marktanpassung), mit einer Standardabweichung +/- 20 %, vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittene persönliche Gestaltung und des allgemeinen Erscheinungsbilds des Objekts von außen, hält der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von rund 15 % auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

15 %	v. H.	von	248.660,00 €	<u>37.299,00 €</u>
			Summe:	285.959,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 0,00 €

285.959,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage**Flurstück 588:****rd. 286.000,00 €**

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Flurstück 588 (Hausgrundstück)

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird. Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Recklinghausen und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen wird, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 800,00 € (inklusive der Garage und Gartennutzung) als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	14,40 €/m ² Wohnfläche/Anno
Garage	108,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Haus	367,00 €/Stück/Anno
Garage	48,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ebenfalls wurden im benachbarten Kreis Recklinghausen keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Stadt Gelsenkirchen wird im Grundstücksmarktbericht 2026 für Einfamilienhäuser (als Reihen-/ Doppelhäuser) ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,6$ %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren, des vorgefundenen Zustands von außen, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:**Flurstück 588 (Hausgrundstück)**

Rohrertrag/ Anno gerundet:

$$800,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 9.600,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 14,40 \text{ €/m}^2 \times 98 \text{ m}^2 = 1.411,20 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 108,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 108,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 367,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 367,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 48,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 48,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 9.600,00 \text{ €} = 192,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 2.126,20 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 2.126,00 \text{ €} \quad - 2.126,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 7.474,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung Flurstück 588:

$$1,25 \% \text{ von } 70.750,00 \text{ €} = - 884,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 6.590,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 33,11. Mithin ergibt sich:

$$6.590,00 \text{ €} \times 33,11 = 218.195,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{zzgl. Bodenwert Flurstück 588:} &= + 70.750,00 \text{ €} \\ &= 288.945,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-} \\ \text{merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} &= - 0,00 \text{ €} \\ &= 288.945,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Ertragswert Flurstück 588:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{289.000,00 \text{ €}}}$$

4.3 Ermittlung des Vergleichswerts:

Flurstück 588 (Hausgrundstück)

Im Vergleichswertverfahren kann gemäß § 24 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen - insbesondere bei bebauten Grundstücken - jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für den maßgeblichen Teilmarkt Immobilienrichtwerte nach § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen, auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert als durchschnittlicher Vergleichsfaktor nach § 20 ImmoWertV ist dabei auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, im Sinne eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors, nach § 26 ImmoWertV anzupassen.

Der Immobilienrichtwert für diesen Bereich der „Breuskesbachstraße“ beträgt zum 01.01.2026 = 2.200,00 €/m² und ist, wie folgt, definiert:

Vertragsjahr:	2026
Gebäudestandard:	mittel
Teilmarkt:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1940
Wohnfläche:	125 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Grundstücksgröße:	300 m ²

Vor dem Hintergrund modellbedingt notwendiger Zu- und Abschläge, aufgrund von Gebäudestandard, Baujahr und Wohnfläche des zu bewertenden Objekts, wird auf Basis sachverständiger Vorberechnung ein Vergleichsfaktor von rd. 2.810,00 €/m² Wohnfläche ermittelt:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2200 €/m²		
Gemeinde	Recklinghausen		
Immobilienrichtwertnummer	16		
Gebäudestandard	mittel	einfach	-8.9 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1940	1989	30.5 %
Wohnfläche	125 m²	98 m²	6.1 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1	1	0.0 %
Grundstücksgröße	300 m²	283 m²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.810 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		280.000 €	

Schließlich sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, z. B. im Sinne von Baumängeln und Bauschäden, so weit nicht über die Instandhaltungsrücklage gedeckt, in Abzug zu bringen, da der Immobilienrichtwert im Modell als frei von derartigen Merkmalen zu interpretieren ist. Des Weiteren wird für die noch nicht berücksichtigte Garage ein Wertzuschlag in Höhe von rund 19.800,00 € vorgenommen.

Der Vergleichswert ergibt sich damit, wie folgt:

Flurstück 588 (Hausgrundstück)

98 m² x 2.810,00 €/m² 275.380,00 €

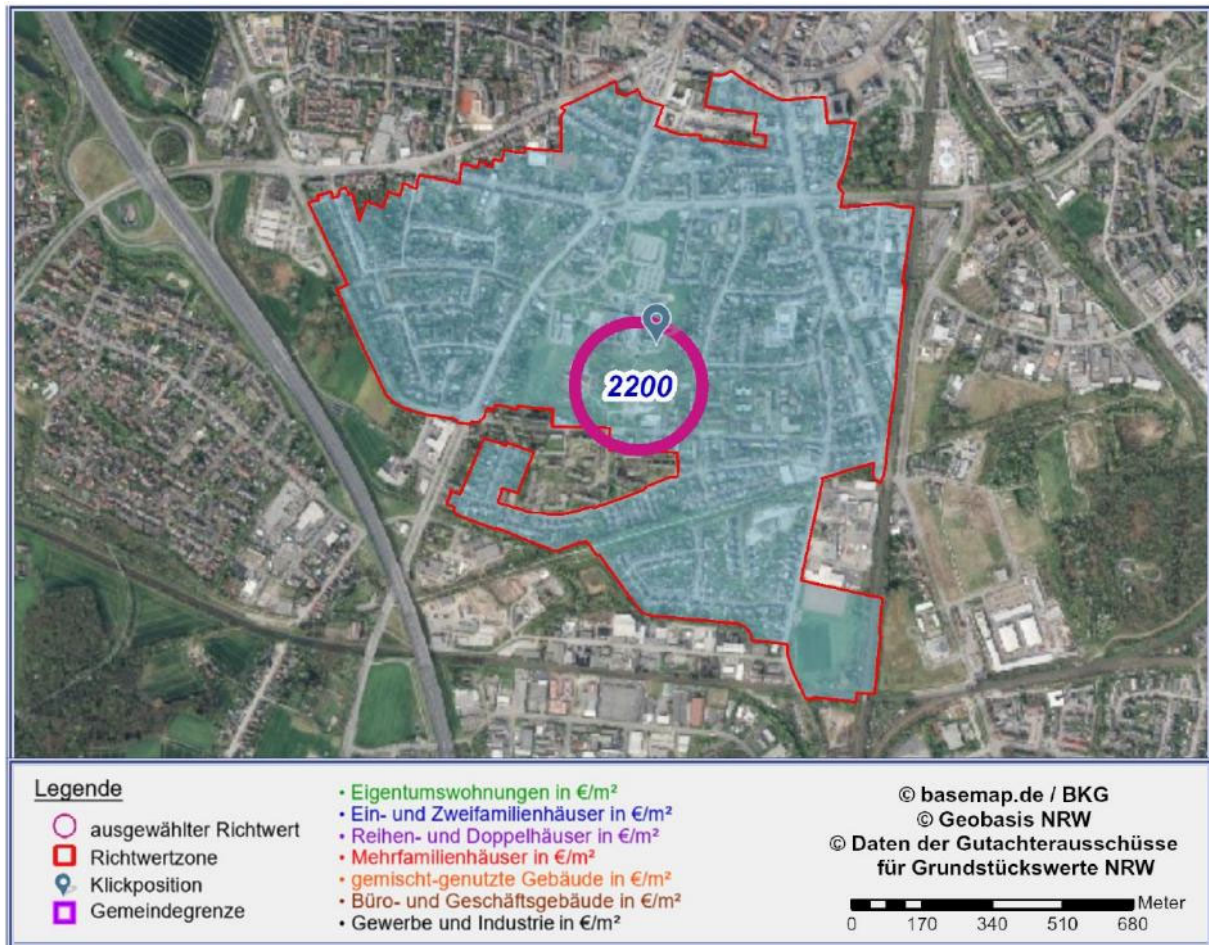
zzgl. Wertzuschlag für die Garage + 19.800,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 0,00 €

295.180,00 €

Vergleichswert Flurstück 588: **rd. 295.000,00 €**

4.3.1 Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2026

Die Immobilienrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 588 ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

Sachwert	=	286.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	289.000,00 €
Vergleichswert	=	295.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert, dem Ertragswert und dem Vergleichswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Recklinghausen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 588, Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13. April 2026, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

290.000,00 €
(zweihundertneunzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.959,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Fertiggarage.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 588 mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	290.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (10 % von 290.000,00 €)	<u>- 29.000,00 €</u>
	261.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 261.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 588, Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen, wird am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13. April 2026, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

261.000,00 €

(zweihunderteinundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.663,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Fertigarage.

festgestellt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 659:

Ermittelte Werte

Bodenwert = 15.500,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Recklinghausen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 659, Breuskesbachstraße 42a in 45659 Recklinghausen, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13. April 2026, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

15.500,00 €
(fünfzehntausendfünfhundert Euro)

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 588
ohne Sicherheitsabschlag**

290.000,00 €

i. W.: zweihundertneunzigtausend €

**Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 588
mit Sicherheitsabschlag**

261.000,00 €

i. W.: zweihunderteinundsechzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 659

15.500,00 €

i. W.: fünfzehntausendfünfhundert €

**Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag**

305.500,00 €

i. W.: dreihundertfünftausendfünfhundert €

**Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag**

276.500,00 €

i. W.: zweihundertsechundsiebzigttausendfünfhundert €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 48 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 23.04.2026

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“