

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-176-25-HE

Grundstück:

**Niederstraße 20
45663 Recklinghausen**

Flur 457

Flurstück 444

Gemarkung Recklinghausen

Grundbuchblatt 20540



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reizensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 75/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 457, Flurstück 444, Niederstraße 20 in 45663 Recklinghausen, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 24.07.2025, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:**

24. Juli 2025

**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.

b.v.s Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.
Sachverständige

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:	17
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:	29
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	30
3.4	Restnutzungsdauer:	32
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	33
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	38
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	42
4.1.1	Mietsondierung:	42
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	43
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	43
4.1.4	Ertragswertberechnung:	45
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	46
6.0	Fotoanlage:	47
7.0	Baupläne:	78

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 06.06.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 20540 von Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 457, Flurstück 444, Niederstraße 20 in 45663 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 24.07.2025 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt gemeinsam mit dem Zwangsverwalter besichtigt wurde. Das Gebäude konnte vollständig von innen sowie auch von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Das Objekt ist mit Schreiben vom 06.03.2025 von der Stadt Recklinghausen als unbewohnbar erklärt worden.

Die Lageaufteilung der Wohnungen in rechts und links erfolgt vom Treppenhaus aus gesehen.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen ein Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 08.12.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen die dort vorhandenen Grundrisszeichnungen sowie weitere Unterlagen besorgt. Das Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins, nur in Teilbereichen örtlich aufgemessen werden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des Teilaufmaßes sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.07.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garagenanlage mit acht Pkw-Garagen. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung 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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 08.12.2025
- 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 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen.
- 14) 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 Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Daten (insbesondere die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der qualifizierte 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. 115.000 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 süd- östlich in der Stadt Recklinghausen und ist ca. 5,7 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Flurstück 444 wird von der Niederstraße, einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 905 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 5,7 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 6,3 km von der A 43, Anschlussstelle Kreuz-Recklinghausen
ca. 2,0 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Ost
ca. 2,7 km vom Bahnhof Recklinghausen Süd
ca. 5,7 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen und vollständig unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garagenanlage mit acht Pkw-Garagen bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung. Unweit befindet sich die Herz Jesu Kirche und der Herz Jesu Friedhof. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ 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 in der näheren Umgebung.

Im Objekt ist ein Wasser-, Strom- und Gasanschluss vorhanden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

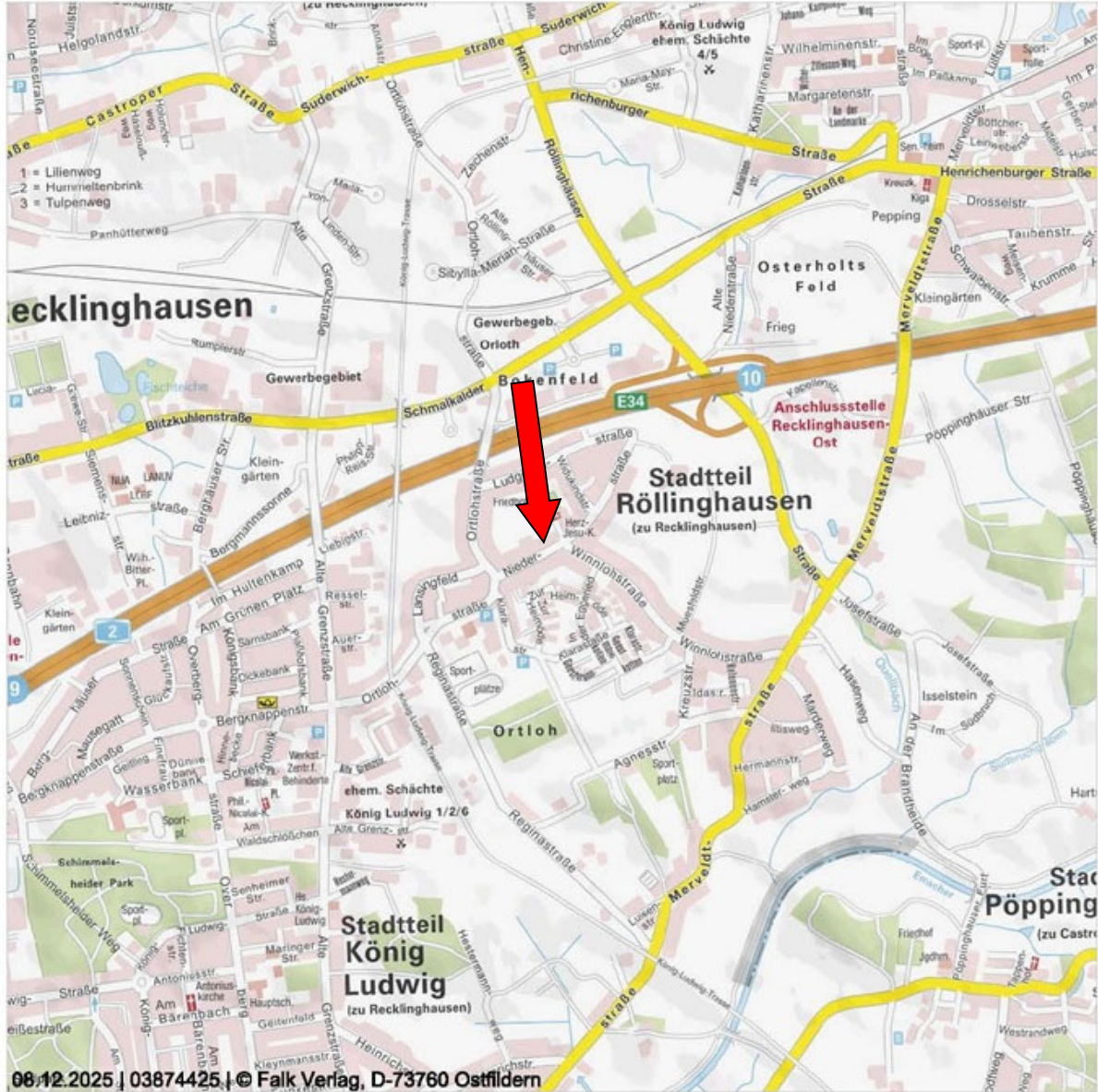
Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 40 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 16 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 56,50 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

45663 Recklinghausen , Westf, Niederstr. 20



Maßstab (Im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03874425 vom 08.12.2025 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® 2025

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45663 Recklinghausen , Westf, Niederstr. 20



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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03874425 vom 08.12.2025 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® 2025

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. 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 20540:

Grundbuch von Recklinghausen:	Blatt 20540
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	457
Flurstück:	444
Flurstücksgröße:	905 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Niederstraße 20

- Wegerecht – an dem Grundstück/Recklinghausen Flur 457 Nr. 211 –
Eingetragen in Recklinghausen Blatt 4663 Abteilung II Nr. 1.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 20540:

Ifd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Recklinghausen Flur 457, Flurstück 211. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 04. Januar 1954 und 06. Mai 1959 eingetragen am 25. August 1959. Mit dem belasteten Grundstück von Recklinghausen Blatt 4658 -wo gelöscht- hierher übertragen am 18. Oktober 1983.

Ifd. Nr. 2 bis Ifd. Nr. 5:

wurden jeweils gelöscht

Ifd. Nr. 6:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 11/24).
Eingetragen am 30.09.2024.

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen - 22 K 75/24). Eingetragen am 23.12.2024.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs 1668:**

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung - wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 457, Flurstück 444 weder durch Baulasten belastet noch begünstigt ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 457, Flurstück 444, Niederstraße 20 in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Niederstraße 20 in Recklinghausen nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen – Fachbereich 63 – Bauordnung, Untere Denkmalbehörde - wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Niederstraße 20 in Recklinghausen kein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW ist und nicht Teil eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW ist. Zudem ist es nicht in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet. Ferner ist keine Unterschutzstellung in naher Zukunft angedacht. Des Weiteren berührt das Objekt nicht den Umgebungsschutz nach § 9 Absatz 2 DSchG NRW.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

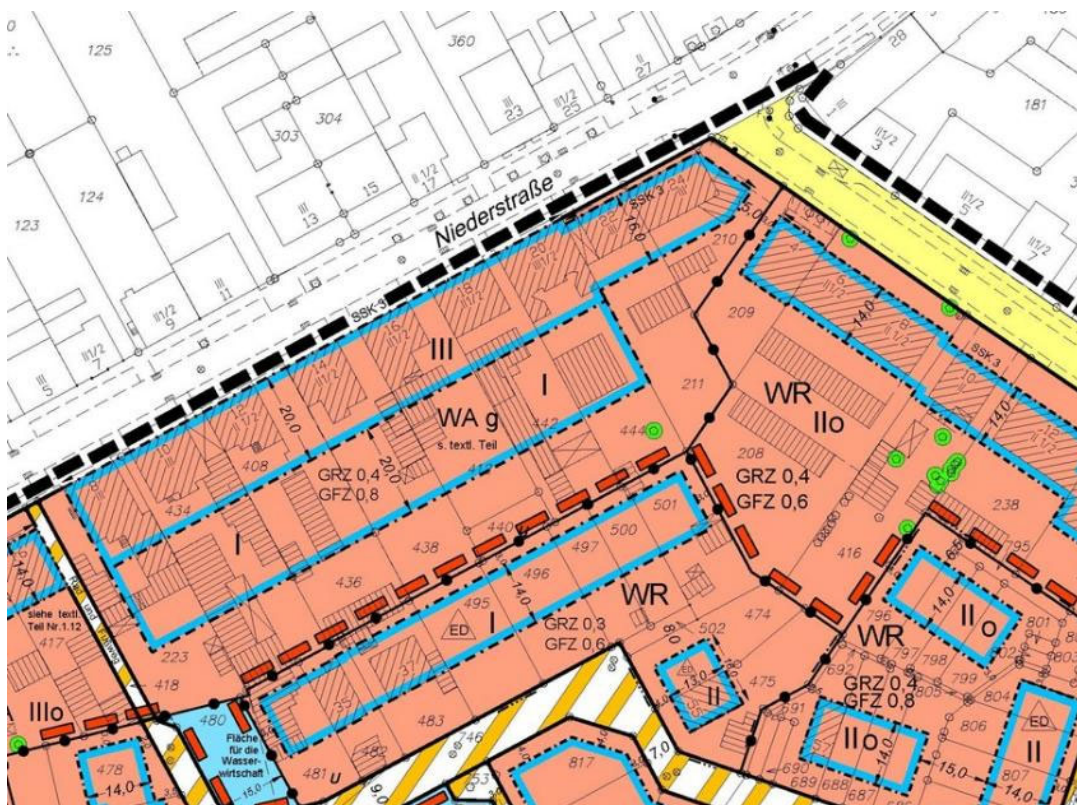
Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich der Liegenschaft Niederstraße 20 anhängig sind.

Diese Auskunft gibt ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den beim Bauordnungsamt vorliegenden Aktenunterlagen, wieder. Eine Überprüfung der baulichen

Anlage/n und Nutzung/en vor Ort, hat, durch das zuständige Bauamt, nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage wurden nicht geprüft und wird seitens des Bauordnungsamts nicht bestätigt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Stadtplanung / Sachgebiet Städtebauliche Planung – liegt das zu bewertende Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 – Klara Straße / Winnlohstraße – rechtsverbindlich seit dem 30.12.1999. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bauweise, einer Dreigeschossigkeit, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus. Es besteht ein textlicher Teil. Es besteht keine Veränderungssperre. Es besteht kein Bebauungsplan in Aufstellung oder Satzungsbeschluss. Es sind keine Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 30 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen rechtskräftig seit dem 27.03.2013 ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.



Quelle: Stadt Recklinghausen – Bebauungsplanausschnitt Nr. 167 – Klara Straße / Winnlohstraße -

Erschließungskosten:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, unterliegt das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 457, Flurstück 444, Lage: Niederstraße 20, gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden: Das in Rede stehende Grundstück ist über die Niederstraße erschlossen. Mit Bescheid aus dem Jahr 1969 wurde der endgültige Erschließungsbeitrag festgesetzt und ist damit abgegolten.

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.

Bemerkung: Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben. Des Weiteren sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung im genannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist eine GmbH in Hannover.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin 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 jeweili-

gen 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 „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH 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 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 1910er 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 Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen auf

250,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von ca. 56,50 m, gegenüber dem zonalen Bodenrichtwert mit einer Grundstückstiefe von 35 m, muss laut Kreuztabelle des zuständigen Gutachterausschusses ein Abschlag vorgenommen werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Garagenanlage), welche bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 40 m errichtet wurde, wird für den vorderen Grundstücksbereich (bis zu einer Tiefe von 40 m) ein Abschlag auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 3 % in Ansatz gebracht. Der restliche, rückwärtige Grundstücksbereich (ab einer Tiefe von 40 m) mit einer Fläche von rund 265 m², wird lediglich mit 10 % des ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

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 01.01.2025: = 250,00 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von 3 %

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = - 7,50 \text{ €/m}^2$$

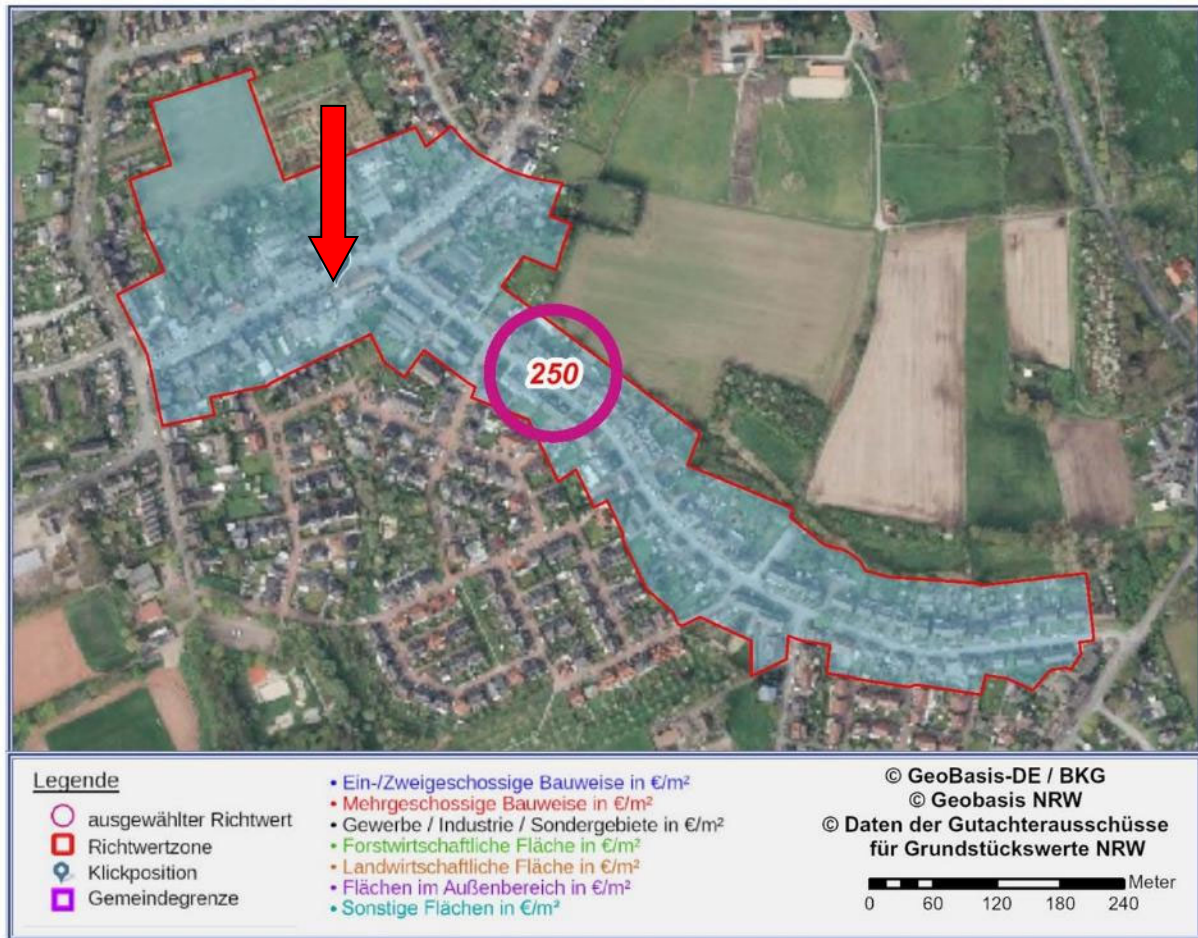
$$= 242,50 \text{ €/m}^2$$

rd. 243,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
vorderer Grundstücksbereich	640 m ²	243,00 €/m ²	=	155.520,00 €
rückwärtiger Grundstücksbereich	265 m ²	250,00 €/m ² x 10 %	=	6.625,00 €
			=	162.145,00 €
Gesamt-Bodenwert des Flurstücks 444			rd. =	<u>162.100,00 €</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: 01.01.2025

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, die Unterlagen aus der Bauakte sowie die Unterlagen und Aussagen des Zwangsverwalters.

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 und 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 ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garagenanlage mit acht Pkw-Garagen. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Das Objekt wurde, laut Bauakte, ca. 1907 in massiver Mauerwerksbauweise als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Ca. 1991 wurde die Nutzungsänderung eines Ladens in eine Wohnung genehmigt. Die Garagenanlage für acht Pkw-Garagen wurde ca. 1979 errichtet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Objekt ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach welches mit Betondachsteinen sowie im Bereich der Flügelanbauten mit einem leicht geneigten Pultdach bzw. Flachdach versehen ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, dreigeschossig mit Satteldach bzw. im Bereich der Flügelanbauten leicht geneigte Pultdächer bzw. Flachdächer
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	Ursprung: ca. 1907 (lt. Bauakte) ca. 1991 Nutzungsänderung eines Ladens in eine Wohnung ca. 1979 Neubau von 8 Pkw-Garagen
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Zwischenwände in Leichtbauweise
Treppen:	abgeschlossenes Treppenhaus, Holzkonstruktion mit PVC-Belag
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Tonziegeln, Flügelanbauten mit Pult- bzw. Flachdacheindeckung, das Dachgeschoss ist ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Innentüren:	Leichtmetalltür (Hauseingang), Holztüren, Holzzargen
Oberböden:	Laminat, PVC, Fliesen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, im Sanitärbereich gefliest, Holzverkleidung

Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, abgehängte Decken
Dachuntersichten:	verkleidet mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Treppenhaus; Schaltprogramm in einfacher Ausstattung
Rauchmelder:	nicht vorhanden
Sanitär-Installationen:	<p><u>Bad EG rechts:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad EG links:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad 1. OG rechts:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad 1. OG links:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad 2. OG rechts:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad 2. OG links:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad DG rechts:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad DG links:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Badewanne</p>

Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im Kellergeschoss
Warmwasserbereitung:	über die Heizung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefonanschluss sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	SAT-Schüssel, Antenne/Funkmast
Pkw-Garagen:	2 x 4, Stahlkipptore, Rinnen und Fallrohre, leicht geneigtes Satteldach, Wellblecheindeckung

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der überdachte Hauseingang mit drei Stufen befindet sich an der Rückseite des Hauses und ist über die Durchfahrt des linken Nachbarhauses zu erschließen. Die Kelleraußentreppen der Flügelanbauten weisen jeweils sechs Stufen auf. Die Hoffläche ist gepflastert und führt sowohl zum Hauseingangsbereich als auch zu den vorderen vier Pkw-Garagen. Die Zufahrt zu den hinteren vier Pkw-Garagen ist nicht befestigt. Das Grundstück ist seitlich teilweise mit einem Stahlmattenzaun eingefriedet. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garagenanlage mit acht Pkw-Garagen. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Das Objekt weist je Geschoss zwei Wohneinheiten auf, die sich vom Treppenhaus gesehen rechts und links befinden.

Im Erdgeschoss rechts sind Flur, Küche, Bad, Wohnen und Schlafen angeordnet.

Das Erdgeschoss links teilt sich in zwei Flure, Bad, Küche und fünf Räume.

Im 1. Obergeschoss rechts befinden sich Flur, Bad, Küche und drei Räume.

Das 1. Obergeschoss links gliedert sich in Flur, Bad, Küche und drei Räume.

Im 2. Obergeschoss rechts befinden sich Flur, Bad, Küche und drei Räume.

Das 2. Obergeschoss links gliedert sich in Flur, Bad, Küche und drei Räume.

Im Dachgeschoss rechts befinden sich Flur, Bad, Küche und zwei Räume.

Das Dachgeschoss links gliedert sich in Flur, Bad, Küche und zwei Räume.

Im Kellergeschoss befinden sich Flur, neun Kellerräume sowie der Heizungskeller.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses nur eingeschränkt dem heutigen Standard, da sich in allen Wohnungen gefangene Räume befinden, die nur über weitere Räume zu erschließen sind und ist somit nur eingeschränkt 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 größtenteils in normalem Maße vorhanden, wobei das Bad im Erdgeschoss rechts innenliegend ist, ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen sowie den Fotoaufnahmen 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 folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene, oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Das Objekt weist im Kellergeschoss, in den Kammern auf den Zwischenpodesten des Treppenhauses sowie im Dachbereich starke Feuchtigkeit und Feuchtigkeitsschäden auf.
- Die Stahlträger im Keller sind stark korrodiert.
- An den Kelleraußentreppen fehlen die Geländer.
- Der überwiegende Teil der Wohnungen ist fachgerecht leerzuräumen.
- Sämtliche Wand-, Decken- und Bodenflächen sind fachgerecht instand zu setzen.
- Die Wand- und Bodenfliesen (Küchen / Bäder) sind teilweise gerissen und fachgerecht instand zu setzen.

- Die Elektro- und Elektrofeininstallation ist fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen.
- Die Dachuntersichten sind größtenteils fachgerecht instand zu setzen.
- Die Heizung ist fachgerecht instand zu setzen.
- Die Fenster sind teilweise zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen. Teilweise sind die Glasscheiben der Fenster gerissen.
- Die Holzdachflächenfenster sind überwiegend fachgerecht instand zu setzen.
- Die Sanitäreinrichtungen sind zu prüfen und größtenteils fachgerecht instand zu setzen.
- Der überwiegende Teil der Türen und Zargen inklusive der Drückergarnituren ist fachgerecht instand zu setzen.
- Der verwilderte rückwärtige Grundstücksbereich ist fachgerecht instand zu setzen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur Herstellung einer ersten Vermietbarkeit und dementsprechender Nutzung der baulichen Anlagen, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, der Größe und der momentanen Marktlage, in Höhe von **400.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt, und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Risikofaktor wird bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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 ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garagenanlage mit acht Pkw-Garagen zu beurteilen. Das Objekt ist ursprünglich ca. 1907 (laut Bauakte) errichtet sowie nachträglich, laut Bauakte ca. 1991 im Bereich des Ladens zur Wohnung umgenutzt worden, die Garagenanlage ist ca. 1979 errichtet worden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **35 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus und 60 Jahren bei den Garagen, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des Teilaufmaßes sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. 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 582 m², die sich wie folgt aufteilt:

<i>Erdgeschoss rechts</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 1,20 * 2,96	3,55 m ² x 1,00	3,55 m ²
<u>Küche:</u> 1,56 * 3,05 + 2,02 * 0,97	6,72 m ² x 1,00	6,72 m ²
<u>Bad:</u> 1,36 * 3,05 + 0,90 * 0,97	5,02 m ² x 1,00	5,02 m ²
<u>Wohnen:</u> 3,00 * 6,10 – 1,55 * 0,62 * 0,5 + 0,92 * 0,36	18,15 m ² x 1,00	18,15 m ²
<u>Schlafen:</u> 3,48 * 4,54 – 2,03 * 2,24 * 0,5	13,53 m ² x 0,97	<u>13,53 m²</u>
	Zwischensumme EG rechts:	46,97 m ²
	Erdgeschoss rechts rund	<u>47 m²</u>

<i>Erdgeschoss links</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 1,11 * 2,87	3,19 m ² x 1,00	3,19 m ²
<u>Bad:</u> 2,87 * 4,00	11,48 m ² x 1,00	11,48 m ²
<u>Küche:</u> 2,93 * 6,11 – 1,37 * 0,63 * 0,5	17,47 m ² x 1,00	17,47 m ²
<u>Raum 1:</u> 3,35 * 4,49 – 1,94 * 2,24 * 0,5	12,87 m ² x 1,00	12,87 m ²
<u>Raum 2:</u> 6,12 * 4,49	27,48 m ² x 1,00	27,48 m ²
<u>Raum 3:</u> 2,42 * 3,58 – 0,22 * 0,80	8,49 m ² x 1,00	8,49 m ²
<u>Flur:</u> 0,93 * 0,86 + 0,96 * 3,05 + 0,92 * 0,38	4,08 m ² x 1,00	4,08 m ²

Raum 4:

3,05 * 3,13 – 0,85 * 0,94	8,75 m ² x 1,00	8,75 m ²
---------------------------	----------------------------	---------------------

Raum 5:

2,95 * 4,12	12,15 m ² x 1,00	<u>12,15 m²</u>
-------------	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme EG rechts:		105,96 m ²
--------------------------	--	-----------------------

Erdgeschoss rechts rund **106 m²**

1. Obergeschoss rechts

Faktor:	Fläche:
---------	---------

Flur:

wie Flur - EG rechts	3,55 m ² x 1,00	3,55 m ²
----------------------	----------------------------	---------------------

Bad:

wie Bad - EG links	11,48 m ² x 1,00	11,48 m ²
--------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 1:

3,00 * 6,10 – 1,55 * 0,62 * 0,5	17,82 m ² x 1,00	17,82 m ²
---------------------------------	-----------------------------	----------------------

Küche:

wie Schlafen - EG rechts	13,53 m ² x 1,00	13,53 m ²
--------------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 2:

wie Raum 2 - 2. OG rechts	15,07 m ² x 1,00	15,07 m ²
---------------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 3:

wie Raum 3 – 2 OG rechts	17,83 m ² x 1,00	<u>17,83 m²</u>
--------------------------	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme 1. OG rechts:		79,28 m ²
-----------------------------	--	----------------------

1. Obergeschoss rechts rund **79 m²**

1. Obergeschoss links

Faktor:	Fläche:
---------	---------

Flur:

wie Flur - EG links	3,19 m ² x 1,00	3,19 m ²
---------------------	----------------------------	---------------------

Bad:

wie Bad - EG links	11,48 m ² x 1,00	11,48 m ²
--------------------	-----------------------------	----------------------

Küche:

Wie Küche - EG links	17,47 m ² x 1,00	17,47 m ²
----------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 1:

wie Raum 1 - EG links	12,87 m ² x 1,00	12,87 m ²
-----------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 2:

3,47 * 4,37	15,16 m ² x 1,00	15,16 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Raum 3:

3,85 * 4,35	16,75 m ² x 1,00	16,75 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Zwischensumme 1. OG links: 76,92 m²

1. Obergeschoss links rund **77 m²**

2. Obergeschoss rechts

Faktor: Fläche:

Flur:

wie Flur - EG rechts 3,55 m² x 1,00 3,55 m²

Bad:

wie Bad - EG links 11,48 m² x 1,00 11,48 m²

Küche:

wie Küche - 1. OG links 17,52 m² x 1,00 17,52 m²

Raum 1:

wie Schlafen - EG rechts 13,53 m² x 1,00 13,53 m²

Raum 2:

4,38 * 3,44 15,07 m² x 1,00 15,07 m²

Raum 3:

4,07 * 4,38 17,83 m² x 1,00 17,83 m²

Zwischensumme 2. OG rechts: 78,98 m²

2. Obergeschoss rechts rund **79 m²**

2. Obergeschoss links

Faktor: Fläche:

Flur:

wie Flur - EG links 3,19 m² x 1,00 3,19 m²

Bad:

wie Bad - EG links 11,48 m² x 1,00 11,48 m²

Küche:

wie Küche - EG links 17,47 m² x 1,00 17,47 m²

Raum 1:

wie Raum 1 - EG links 12,87 m² x 1,00 12,87 m²

Raum 2:

3,79 * 4,42 16,75 m² x 1,00 16,75 m²

Raum 3:

3,74 * 4,42 16,53 m² x 1,00 16,53 m²

Zwischensumme 2. OG links: 78,29 m²

2. Obergeschoss links rund **78 m²**

Dachgeschoss rechts

Faktor:

Fläche:

Flur:

wie Flur - EG rechts

3,55 m² x 1,003,55 m²Bad:

2,87 * 4,00 – 2,07 * 0,20 – 2,07 * 1,00 * 0,5

10,03 m² x 1,0010,03 m²Küche:

3,00 * 5,48 – 3,00 * 0,20 – 3,00 * 1,00 * 0,5

14,34 m² x 1,0014,34 m²Raum 1:

3,71 * 4,38 – 3,71 * 0,20 – 3,71 * 1,00 * 0,5

13,65 m² x 1,0013,65 m²Raum 2:

3,83 * 4,38 – 0,95 * 0,20 – 0,95 * 1,00 – 0,5

16,12 m² x 1,0016,12 m²

Zwischensumme DG rechts:

57,69 m²**Dachgeschoss rechts rund****58 m²****Dachgeschoss links**

Faktor:

Fläche:

Flur:

1,11 * 2,87

3,19 m² x 1,003,19 m²Bad:

2,87 * 4,00 – 2,07 * 0,20 – 2,07 * 1,00 * 0,5

10,03 m² x 1,0010,03 m²Küche:

3,00 * 5,48 – 3,00 * 0,20 – 3,00 * 1,00 * 0,5

14,34 m² x 1,0014,34 m²Raum 1:

3,77 * 4,37 – 3,77 * 0,20 – 3,77 * 1,00 * 0,5

13,83 m² x 1,0013,83 m²Raum 2:

3,83 * 4,38 – 0,95 * 0,20 – 0,95 * 1,00 – 0,5

16,11 m² x 1,0016,11 m²

Zwischensumme DG links:

57,50 m²**Dachgeschoss links rund****58 m²**

Zusammenstellung:

Wohnung Erdgeschoss rechts	47 m ²
Wohnung Erdgeschoss links	106 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	79 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss links	77 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	79 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss links	78 m ²
Wohnung Dachgeschoss rechts	58 m ²
Wohnung Dachgeschoss links	58 m ²
Summe Wohnungen	<hr/> 582 m ²

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- a. 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.
- b. 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 miet-

rechtliche 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 für derartige Objekte keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

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 ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garagenanlage mit acht Pkw-Garagen, welches entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. 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 keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Da das Objekt mit Schreiben vom 06.03.2025 von der Stadt Recklinghausen als unbewohnbar erklärt worden und somit zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) nicht bewohnt ist sind hier keine Mieteinnahmen vorhanden.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Recklinghausen und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Recklinghausen werden, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts, sowie der Ausstattung und der Beschaffenheit, folgende monatlichen Nettokaltmieten, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- / Nutz- fläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m ²]	[€/Monat]
Wohnung EG rechts	47 m ²	rd. 5,75	270,25
Wohnung EG links	106 m ²	rd. 6,00	636,00
Wohnung 1. OG rechts	79 m ²	rd. 6,00	474,00
Wohnung 1. OG links	77 m ²	rd. 6,00	462,00
Wohnung 2. OG rechts	79 m ²	rd. 6,00	474,00
Wohnung 2. OG links	78 m ²	rd. 6,00	468,00
Wohnung DG rechts	58 m ²	rd. 5,75	333,50
Wohnung DG links	58 m ²	rd. 5,75	333,50
			3.451,25
Pkw-Garagen (Zufahrt befestigt)	4 Stück	50,00 €/Stück	200,00
Pkw-Garagen (Zufahrt unbefestigt)	4 Stück	35,00 €/Stück	140,00
			3.791,25
		rund	3.791,00

4.1.2 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:

Wohnungen	14,00 € / m ² Wohnfläche / Anno
Pkw-Garagen	106,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen	359,00 € / Stück / Anno
Pkw-Garagen	47,00 € / Stück / Anno

Mietausfallwagnis:	3,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.1.3 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 2025 veröffentlicht.

Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil $\leq 20\%$, wird ein Liegenschaftszinssatz von $2,7\%$ mit einer Standardabweichung von $\pm 0,7\%$ ausgewiesen. 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.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren, dem baulichen Zustand, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts, der Anzahl der Mieteinheiten im Objekt sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von $5,0\%$ ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$3.791,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 45.492,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 14,0 \text{ €/m}^2 \times 582 \text{ m}^2 = 8.148,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garagen} \quad 106,0 \text{ €/Stck.} \times 8 \text{ Stck.} = 848,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 359,0 \text{ €/St.} \times 8 \text{ St.} = 2.872,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garagen} \quad 47,0 \text{ €/St.} \times 8 \text{ St.} = 376,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 3,0 \% \text{ von } 45.492,00 \text{ €} = 1.364,76 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } \underline{13.608,76 \text{ €}} \quad - 13.609,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = \underline{31.883,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (vorderer Grundstücksbereich):

$$5,0 \% \text{ von } 155.520,00 \text{ €} = - 7.776,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{24.107,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 16,37. Mithin ergibt sich:

$$24.107,00 \text{ €} \times 16,37 = 394.632,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt rund:} = + 162.100,00 \text{ €}$$

$$\underline{556.732,00 \text{ €}}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} = - 400.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{156.732,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{157.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelter Wert

Ertragswert = 157.000.00 €

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 in der Stadt Recklinghausen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 457, Flurstück 444, Niederstraße 20 in 45663 Recklinghausen, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. Juli 2025 auf insgesamt

155.000,00 €

(einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 266,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Garagen.

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

Das Gutachten umfasst 46 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck 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 19.12.2025

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.“