

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-178-25-HE

Grundstück:

**Froschkönigweg 1
45665 Recklinghausen**

Flur 341

Flurstücke 25 und 31

Gemarkung Recklinghausen

Grundbuchblatt 14629 von Recklinghausen



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 78/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstücke 25 und 31, Froschkönigweg 1 in 45665 Recklinghausen, für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Donnerstag, 24.07.2025, 14:00 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.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
anerkannter Sachverständiger a.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:	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	20
2.6.1	Bodenrichtwert:	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	22
3.0	Baubeschreibung:	23
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	29
3.4	Restnutzungsdauer:	30
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	31
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	32
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	38
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	38
4.1.2	Sachwertberechnung:	39
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	41
4.2.1	Mietsondierung:	41
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	41
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	42
4.2.4	Ertragswertberechnung:	44
4.3	Ermittlung des Vergleichswerts:	45
4.3.1	Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte:	47
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	48
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 25:	48
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 31:	49
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	50
6.0	Fotoanlage:	51
7.0	Baupläne:	57

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 28.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 14629 von Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstücke 25 und 31, Froschkönigweg 1 in 45665 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 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt gemeinsam mit zwei Miteigentümern sowie einem Rechtsbeistand besichtigt wurde. Das Gebäude konnte vollständig von innen sowie auch von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen ein Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 30.12.2024 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 erfolgt auf Basis des örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Planunterlagen, die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt auf Basis der vorliegenden Planunterlagen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.07.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Zweifamilienhaus mit zu Abstellzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie um zwei Garagen. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vollständig von einem Miteigentümer und seiner Frau 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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
- 3) Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 30.12.2024
- 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) zum Wertermittlungstichtag gültiger Mietspiegel 2024 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 (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungsstichtag, 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 (Wertermittlungsstichtag), 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 Ostviertel und ist ca. 1,8 km von der Innenstadt Recklinghausen entfernt. Das Grundstück wird vom Froschkönigweg und Ölpfad, zweier öffentlicher Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 25 (Hausgrundstück) beträgt 607 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront bzw. die Grundstücksgröße des Flurstücks 31 (Wegefläche) 18 m². Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,8 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 3,5 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 5,0 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Süd

ca. 2,0 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen wie auch geschlossenen, zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung sowie einer Gewerbebebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „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 Stadtzentrum Recklinghausen.

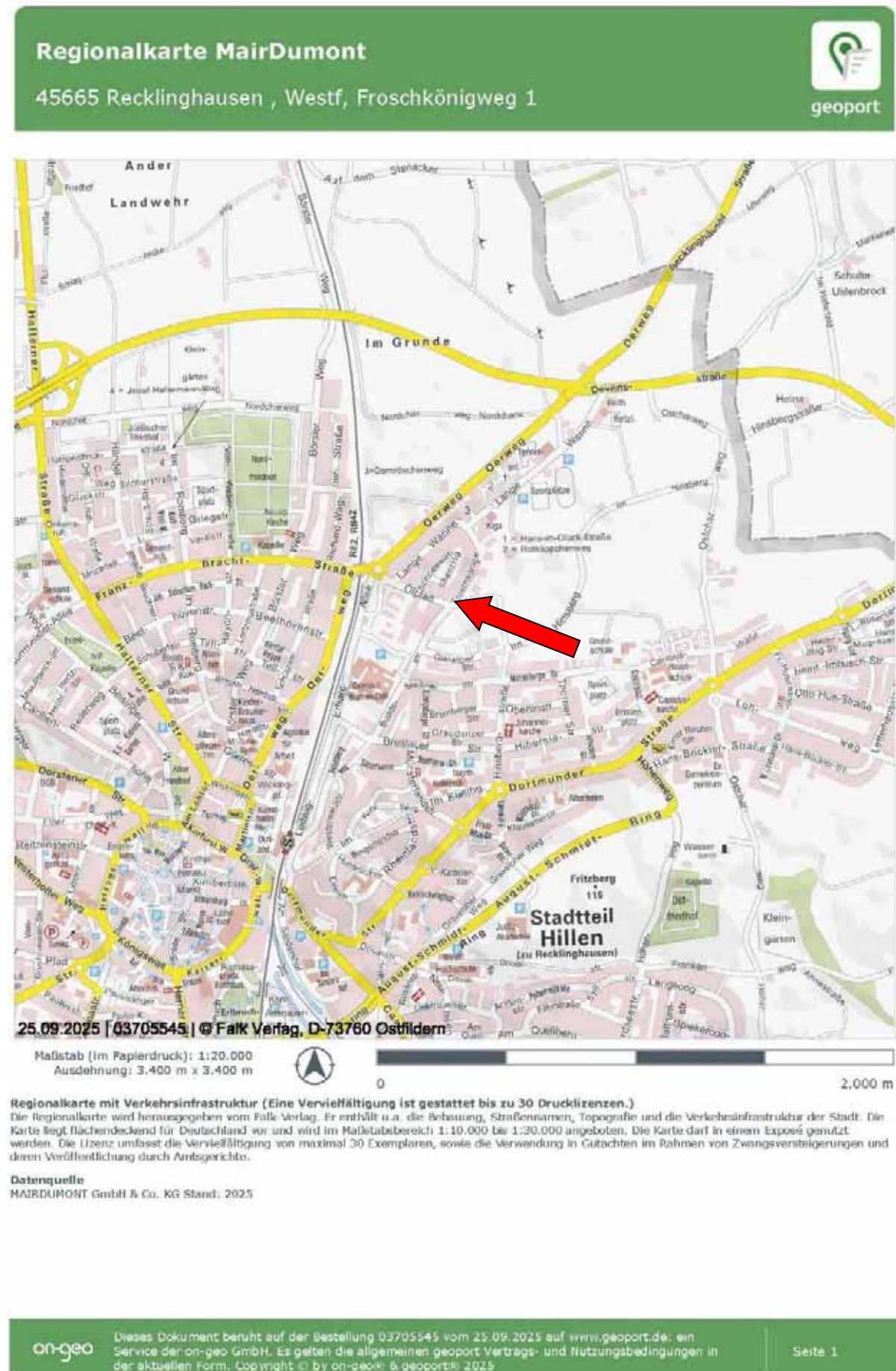
Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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 Wegerechts 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 %
25	12,00	37,00	21 %
31	1,50	12,00	0 %

2.1 Stadtplan:



2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
 45665 Recklinghausen , Westf, Froschkönigweg 1


geoport



25.09.2025 | 03705545 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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





0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
 Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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.

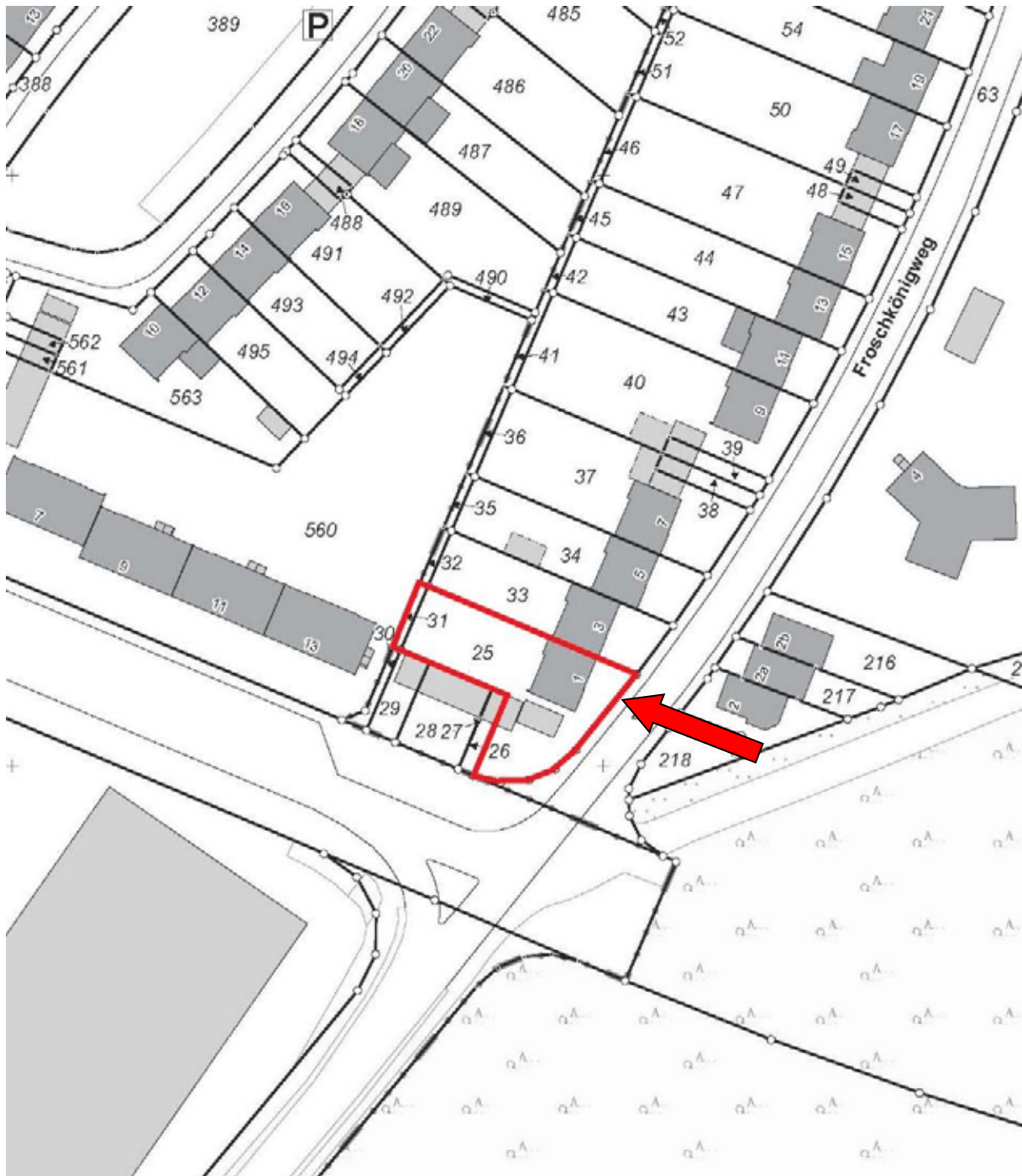
Datenquelle
 Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03705545 vom 25.09.2025 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

Seite 1

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 14629:

Grundbuch von Recklinghausen: Blatt 14629
 Gemarkung: Recklinghausen
 Flur: 341

lfd. Nr.	Flurstück	Flurstückgröße in m ²	Wirtschaftsart und Lage
1	25	607	Gebäude- und Freifläche Froschkönigweg 1
2	31	18	Gebäude- und Freifläche Froschkönigweg 1

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 14629:

lfd. Nr. 1 / Flurstück 31 betreffend:

Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Recklinghausen-Stadt Flur 19

Nr. 1129 (Blatt 14622)

Nr. 1130 (Blatt 14623)

Nr. 1133 (Blatt 14624)

Nr. 1134 (Blatt 14625)

Nr. 1139 (Blatt 14626)

Nr. 1140 (Blatt 14627)

Nr. 1143 (Blatt 14628)

Nr. 1163 (Band 304 Blatt 9468) und
Gemarkung Recklinghausen Flur 332

Nr. 486 (Band 304 Blatt 9469)

Nr. 487 (Band 304 Blatt 9470)

Nr. 490 (Band 304 Blatt 9471)

Nr. 492 (Band 304 Blatt 9472)

Nr. 494 (Band 304 Blatt 9473)

Nr. 495 (Band 304 Blatt 9474)

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. November 1968 eingetragen am 19. Dezember 1968 und umgeschrieben am 29. November 1977. Der Heimstättenvermerk Abteilung II Nr. 2 geht im Range vor.

lfd. Nr. 2:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 3 / beide Flurstücke betreffend:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 78/24). Eingetragen am 27.12.2024.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs 14629:**

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

Die Eintragung in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 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 das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstück 25 und 31, Froschkönigweg 1 in 45665 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 341, Flurstücke 25 und 31, Froschkönigweg 1 in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich 63 – Bauordnung / Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Froschkönigweg 1 in 45665 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 des Stadt Recklinghausen verzeichnet. Ferner ist keine Unterschutzstellung in naher Zukunft angedacht.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig sind.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Froschkönigweg 1 in 45665 Recklinghausen, nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Stadtplanung - Sachgebiet Städtebauliche Planung, liegt das zu bewertende Grundstück Froschkönigweg 1, Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstücke 25 und 31, nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es ist kein Bebauungsplan oder Satzungsbeschluss in Aufstellung. Es sind keine Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen vorhanden. Es gibt keine Veränderungsperre. Im Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen, rechtskräftig seit dem 27.03.2013, ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstücke 25 und 31, Froschkönigweg 1, gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden: Das o. g. Grundstück wird sowohl vom Froschkönigweg als auch vom Ölpfad erschlossen. Der Froschkönigweg wurde im Rahmen eines Unternehmervertrages ausgebaut, so dass die Stadt keine Erschließungsbeiträge erhebt. Im Jahre 1962 sind Straßenbaukosten in Höhe von 250.000,00 DM für diverse Grundstücke am Froschkönigweg und Ölpfad gezahlt worden, die als endgültiger Erschließungsbeitrag auch für das in Rede stehende Grundstück anerkannt werden. 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: Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben. Des Weiteren sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung im genannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsbereich (Froschkönigweg 1 in Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstücke 25 und 31) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Werder“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „General Werder“ 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 Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter 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 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

235,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbaufläche mit 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 des Flurstücks 25 (Hausgrundstück) von im Mittel ca. 37 m, gegenüber dem zonalen Bodenrichtwert mit einer Grundstückstiefe von 35 m, wird laut Kreuztabelle des Gutachterausschusses ein Abschlag auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 3 % in Ansatz gebracht. Aufgrund der Ecklage bei dem Flurstück 25 (Hausgrundstück) wird sachverständigenseits ein Abschlag in Höhe von rund 5 % gewählt. Das Flurstück 31 (Wegefläche) wird sachverständigenseits 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: 235,00 €/m²

Flurstück 25 (Hausgrundstück) betreffend:

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

$$235,00 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = - 7,05 \text{ €/m}^2$$

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Ecklage, in Höhe von 5 %

$$235,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% = - 11,75 \text{ €/m}^2$$

$$216,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{rd. } 216,00 \text{ €/m}^2$$

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 25 (Hausgrundstück):	607 m ²	216,00 €/m ²	=	131.112,00 €
Flurstück 31 (Wegefläche):	18 m ²	235,00 €/m ² x 10 %	=	423,00 €
				131.535,00 €

Gesamtbodenwert (Flurstücke 25 und 31) = 131.535,00 €

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 Aussagen der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer sowie die 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, die Aussagen der Miteigentümer 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 ein einseitig angebautes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Zweifamilienhaus mit zu Abstellzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie um zwei Garagen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1961 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Tonziegeln gedeckt ist. Das ausgebauten Dachgeschoss ist lediglich zu Abstellzwecken nutzbar, da die lichte Höhe höchstens ca. 1,98 m beträgt. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Das Gebäude wird mit Nachtspeicheröfen beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Wohneinheit über elektronische Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Rollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind überwiegend dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig zuzüglich zu Abstellzwecken ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	das Wohnhaus ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1961 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stampfbeton (lt. Bauakte)
Außenwände:	Bimshohlblocksteine (lt. Bauakte), verputzt und gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton (lt. Bauakte)

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Holzkonstruktion mit Holzstufen (mit Textilbelag vom EG zum OG) und Holzgeländer
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach aus Holz mit Eindeckung aus Tonziegeln sowie nachträglich eingebrachter Dämmung von 10 cm (ca. 1990); das ausgebauten Dachgeschoss ist lediglich zu Abstellzwecken nutzbar (lichte Höhe höchstens ca. 1,98 m)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Haustür:	Aluminium mit Glaseinsatz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Dachflächenfenster; Glasbausteine im Bereich der Terrasse
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Estrich mit Textilboden, Fliesen, Parkett
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzverkleidung, Styropor
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen; Strukturtapete, tlw. Paneele bzw. Holzverkleidung; in

	den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen
Elektro-Installation:	baujahrtypische Elektroverteilung mit Sicherungsautomaten, welche sich im Treppenhaus befinden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	KG: bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken, Dusche EG: bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken, Badewanne OG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Badewanne
Heizung:	über Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung:	je Wohneinheit über elektronische Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Dachgauben, Kelleraußentreppe, Vordach mit Außenstufen, tlw. Einbauleuchten, SAT-Schüssel

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum überdachten Eingang mit zwei Stufen an der Vorderfassade des Wohnhauses zum Gartenzugang links neben dem Wohnhaus sowie zu der seitlichen Garage 2, erfolgt vom Gehweg aus jeweils über eine gepflasterte Wegefläche. Links neben dem Wohnhaus, mit einem Abstand von ca. 1,5 Meter, befindet sich eine, laut Bauakte, ca. 1994 in massiver Mauerwerksbauweise errichtete Garage (nachfolgend Garage 2). Das Flachdach dieser Garage besteht aus Holzbalken mit Schalung und Bitumenbahnen, die Fassadenflächen sind größtenteils verputzt und gestrichen. Die Erschließung in diese Garage erfolgt an der Vorderfassade über ein elektronisch betriebenes Stahlschwingtor, von der seitlichen Wegefläche aus über eine Tür. Die Wandflächen sind unbehandelt. Strom- und Lichtauslass in dieser Garage sind vorhanden. Die Wegefläche zwischen dem Wohnhaus und der Garage ist ebenfalls gepflastert sowie mit einem Pultdach überdacht. Zum Bewertungsobjekt gehört ebenfalls die rechte Garage der Garagenanlage an der Straße Ölpfad (nachfolgend Garage 1). Diese wurde, laut Bauakte, ca. 1961 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Die Stahlbetondecke ist mit Bitumenbahnen gedeckt. Die Erschließung in diese Garage erfolgt an der Vorderfassade über ein elektronisch betriebenes Stahlschwingtor sowie an der Rückfassade über eine Tür. Der Boden sowie die inneren Wandflächen sind gefliest, die Deckenfläche ist gestrichen. Eine Montagegrube ist ebenfalls vorhanden. Die Zuwegung erfolgt von der Straße Ölpfad aus über den Gehweg und einer asphaltierten Fläche. Von der Erdgeschosswohnung aus gelangt man über zwei Stufen runter auf die gepflasterte Terrasse, welche nachträglich mit Doppelstegplatten überdacht wurde. Hier befindet sich auch die Kelleraußentreppe mit sieben Stufen. Die Terrasse ist seitlich jeweils mit einer massiven Mauer mit Glasbausteinfenstern geschlossen. Von der Terrasse aus gelangt man in einen Abstellraum sowie auch über eine gepflasterte Wegefläche in den Garten. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt bzw. mit Rasen gesät. Die Einfriedung erfolgt mittels eines Stahlmattenzauns. Das Flurstück 31 ist gepflastert und dient als Wegefläche.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Zweifamilienhaus mit zu Abstellzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie um zwei Garagen. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vollständig von einem Miteigentümer und seiner Frau bewohnt.

Die Wohnung im Erdgeschoss teilt sich auf in Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohn-/ Esszimmer. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Die Wohnung hier ist angeordnet in Flur, Bad, Küche und zwei Zimmer zuzüglich eines separaten Raums, welcher jedoch vom Treppenhaus aus erschlossen wird. Das Dachgeschoss ist lediglich zu Abstellzwecken nutzbar, da die lichte Höhe höchstens ca. 1,98 m beträgt. Das Dachgeschoss kann ausschließlich aus der Wohnung im Obergeschoss erschlossen werden. Im Kellergeschoss befinden sich Flur, Bad, Wasch-/Trockenraum und mehrere Kellerräume. 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 wurden gemessen, sie liegen z.B. im Erdgeschoss bei ca. 2,46 m lichter Höhe, im Obergeschoss bei ca. 2,37 m lichter Höhe und im Dachgeschoss bei ca. 1,98 m lichter Höhe.

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 im Rahmen des Ortstermins ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Flurstück 25 (Hausgrundstück)

- Die Fenster und Terrassentür sind fachgerecht zu überprüfen und ggf. fachgerecht instand zu setzen bzw. zu erneuern.
- Die Wand- und Deckenflächen sind teilweise fachgerecht malermäßig instand zu setzen.
- Die Elektrounterverteilung ist fachgerecht zu prüfen und ggf. fachgerecht instand zu setzen.
- Das Objekt wird mit Nachtspeicheröfen beheizt. (nachrichtlich)

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **8.500,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, 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 sind ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus sowie zwei Garagen zu beurteilen. Laut Bauakte wurden das Zweifamilienhaus und eine Garage ca. 1961 bzw. die zweite Garage ca. 1994 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 **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus bzw. von 60 Jahren bei den Garagen, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem örtlichen Aufmaß entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 130 m² (ohne Dachgeschoss) zzgl. 24 m² Abstellfläche im Dachgeschoss, die sich, wie folgt, aufteilt:

Wohnung Erdgeschoss

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>		
$2,23 * 1,22 + 1,17 * 1,23 + 0,61 * 1,09$	4,82 m ² x 1,00	4,82 m ²
<u>Bad:</u>		
$1,70 * 2,19$	3,72 m ² x 1,00	3,72 m ²
<u>Küche:</u>		
$2,89 * 3,46$	10,00 m ² x 1,00	10,00 m ²
<u>Schlafzimmer:</u>		
$3,42 * 4,23 - 0,34 * 0,31$	14,36 m ² x 1,00	14,36 m ²
<u>Wohn-/ Esszimmer:</u>		
$4,61 * 3,48 + 2,73 * 0,50 + 3,42 * 4,11 - 0,52 * 0,31$	31,30 m ² x 1,00	<u>31,30 m²</u>
	Zwischensumme:	64,20 m ²
	Wohnung EG rund	<u>64 m²</u>

Wohnung Obergeschoss

<u>Flur:</u>		
$1,15 * 5,35 + 0,63 * 1,10$	6,85 m ² x 1,00	6,85 m ²
<u>Bad:</u>		
$1,70 * 2,09 - 0,09 * (0,71 + 0,60) * 0,5$	3,49 m ² x 1,00	3,49 m ²
<u>Küche:</u>		
$2,87 * 3,44$	9,87 m ² x 1,00	9,87 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
$3,54 * 4,24 - 0,46 * 0,32$	14,86 m ² x 1,00	14,86 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
$4,53 * 3,45 + 2,65 * 0,53$	17,03 m ² x 1,00	17,03 m ²
<u>Raum:</u>		
$3,38 * 4,11 - 0,51 * 0,31$	13,73 m ² x 1,00	<u>13,73 m²</u>
	Zwischensumme:	65,83 m ²
	Wohnung OG rund	<u>66 m²</u>

Abstellfläche Dachgeschoss

Faktor:

Fläche:

Abstellraum: (lichte Höhe ca. 1,98 m, deswegen zu 50 %) $9,35 * 6,11 - (9,35 - 2,29 - 2,31) * 0,55 - 9,35 * 0,60$ $- 0,78 * 1,89$ $47,43 \text{ m}^2 \times 0,50$ $23,72 \text{ m}^2$ **Abstellfläche DG rund****24 m²****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, Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die zwei Garagen.

Haus:

Kellergeschoss

$$9,875 * 8,24 + 3,99 * 0,125 + 3,12 * 0,50 = 83,43 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$9,875 * 8,24 + 3,99 * 0,125 + 3,12 * 0,50 = 83,43 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$9,875 * 8,24 + 3,99 * 0,125 + 3,12 * 0,50 = 83,43 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$9,875 * 8,24 + 3,99 * 0,125 + 3,12 * 0,50 = \underline{83,43 \text{ m}^2}$$

 $333,72 \text{ m}^2$ **rd. 334 m²****Garage 1:**

$$3,00 * 5,30 = 15,90 \text{ m}^2$$

rd. 16 m²**Garage 2:**

$$4,00 * 7,00 = 28,00 \text{ m}^2$$

rd. 28 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 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 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 25) 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 25 (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 (2. Quartal 2025 = 188,6) 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. Der Korrekturfaktor 1,05 für Zweifamilienhäuser wurde berücksichtigt.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Garagen	=	60 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus u. Garage 1	=	ca. 1961
Ursprungsbaujahr Garage 2	=	ca. 1994
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus u. Garagen	=	25 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminde- rung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	334 m ²	1.426,00 €/m ²	476.284,00 €	- 69 %	147.648,00 €
Garage 1	16 m ²	915,00 €/m ²	14.640,00 €	- 58 %	6.149,00 €
Garage 2	28 m ²	915,00 €/m ²	25.620,00 €	- 58 %	10.760,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten				=	164.557,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Kelleraußentreppe, Dachgauben, Vordach mit Außenstufen + 5.500,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Abstellraum, Terrassenüberdachung, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 10.500,00 €

180.557,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 180.560,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:**Flurstück 25 (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 25) 131.112,00 €

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert)
ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 180.560,00 €

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage
und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 311.672,00 €

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 2025 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 14 % als Sachwertzuschlag (in Form einer Marktanpassung), mit einer Standardabweichung +/- 19 %, vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittene persönliche Gestaltung, des allgemeinen Erscheinungsbilds und der Ecklage des Objekts, hält der Unterzeichner weder einen Zu- noch einen Abschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) für gerechtfertigt.

0 %	v. H.	von	316.672,00 €	<u>+/- 0,00 €</u>
			Summe:	311.672,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 8.500,00 €

303.172,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage**Flurstück 25:****rd. 303.000,00 €**

Flurstück 31 (Wegefläche)

Für die Pflasterung wird ein Zeitwert in Höhe von 40,00 €/m² angesetzt.

Flurstück 31: 18 m² 40,00 €/m² = 720,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 31) = + 423,00 €

= 1.143,00 €

Sachwert Flurstück 31 = rd. 1.140,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Flurstück 25 (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 werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende monatlichen Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohnfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Wohnung Erdgeschoss (inkl. Gartennutzung)	64 m²	6,50	416,00
Wohnung Obergeschoss	66 m²	6,20	409,20
Abstellfläche Dachgeschoss	24 m²	3,00	<u>72,00</u>
			897,20
Garagen	2 Stück	50,00	<u>100,00</u>
			997,20
Gesamt		rund	997,00

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:

Wohnfläche EG+OG	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
Abstellfläche DG	10,00 €/m ² Nutzfläche/Anno
Garagen	106,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen	359,00 €/Stück/Anno
Garagen	47,00 €/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 2025 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 2025 für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,9 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,9$ %, ermittelt.

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 25 Jahren, des vorgefundenen Zustands und der Ecklage, 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 25 (Hausgrundstück)**

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$997,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 11.964,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche EG+OG} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 130 \text{ m}^2 = 1.820,00 \text{ €}$$

$$\text{Abstellfläche DG} \quad 10,00 \text{ €/m}^2 \times 24 \text{ m}^2 = 240,00 \text{ €}$$

$$\text{Garagen} \quad 106,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 212,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 718,00 \text{ €}$$

$$\text{Garagen} \quad 47,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 94,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 11.964,00 \text{ €} = 239,28 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 3.323,28 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 3.323,00 \text{ €} \quad - 3.323,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 8.641,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung Flurstück 25:

$$1,25 \% \text{ von } 131.112,00 \text{ €} = - 1.639,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 7.002,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 21,36. Mithin ergibt sich:

$$7.002,00 \text{ €} \times 21,36 = 149.563,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert Flurstück 25:} = + 131.112,00 \text{ €}$$

$$280.675,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} = - 8.500,00 \text{ €}$$

$$= 272.175,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert Flurstück 25:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{272.000,00 \text{ €}}}$$

4.3 Ermittlung des Vergleichswerts:

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 des „Froschkönigwegs“ beträgt zum 01.01.2025 = 2.000,00 €/m² und ist, wie folgt, definiert:

Teilmarkt:	Doppelhaushälfte
Vertragsjahr:	2025
Alter:	1940 Jahre
Wohnfläche:	125 m ²
Gebäudestandard:	mittel
Grundstücksgröße:	300 m ²

Vor dem Hintergrund modellbedingt notwendiger Zu- und Abschläge, aufgrund von Alter, Wohnfläche, Grundstücksgröße und Gebäudestandard des zu bewertenden Objekts, wird auf Basis sachverständiger Vorberechnung ein Vergleichsfaktor von rd. 2.200,00 €/m² Wohnfläche ermittelt:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2000 €/m²		
Gemeinde	Recklinghausen		
Immobilienrichtwertnummer	12		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1940	1961	8.2 %
Wohnfläche	125 m²	130 m²	-1.1 %
Grundstücksgröße	300 m²	607 m²	3.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.200 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		290.000 €	

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 berücksichtigten Garagen und die Nutzfläche (Abstellfläche) im Dachgeschoss noch ein Wertzuschlag von insgesamt 20.000,00 € vorgenommen.

Der Vergleichswert ergibt sich damit wie folgt:

130 m² x 2.200,00 €/m² 286.000,00 €

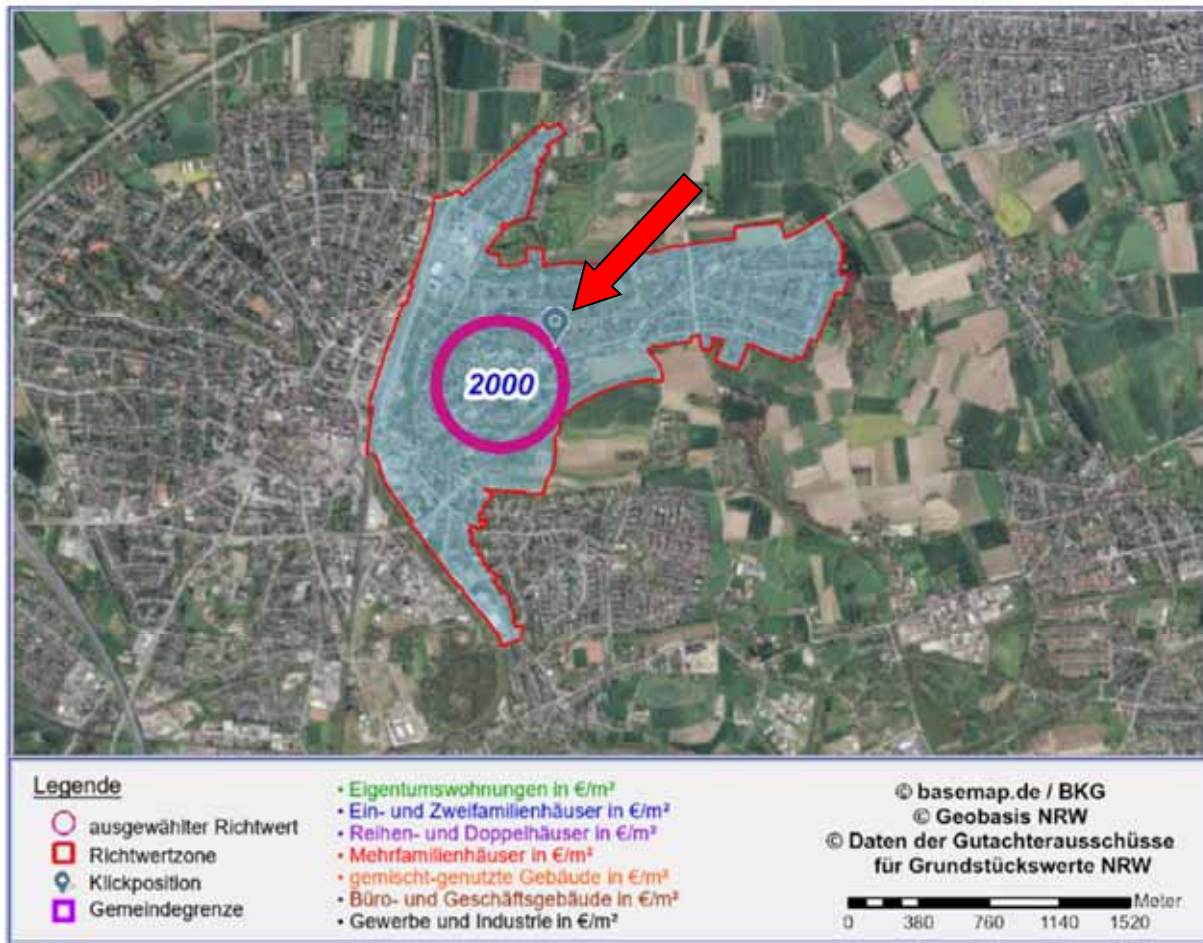
zzgl. Wertzuschlag für die Garagen und die Nutzfläche (Abstellfläche) im Dachgeschoss + 20.000,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 8.500,00 €

297.500,00 €

Vergleichswert Flurstück 25: rd. 298.000,00 €

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: 01.01.2025

Die Immobilienrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 25:

Ermittelte Werte

Sachwert	=	303.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	272.000,00 €
Vergleichswert	=	298.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Recklinghausen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 341, Flurstück 25, Froschkönigweg 1 in 45665 Recklinghausen, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. Juli 2025, auf insgesamt

300.000,00 €
(dreihunderttausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.307,69 €/m² Wohnfläche inkl. Abstellfläche im Dachgeschoss und der Garagen.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 31:

Ermittelte Werte

Sachwert = 1.140,00 €

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 341, Flurstück 31, Froschkönigweg 1 in 45665 Recklinghausen, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. Juli 2025, ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, auf insgesamt

1.140,00 €
(eintausendeinhundertvierzig Euro)

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)**Flurstück 25****300.000,00 €**

i. W.: dreihunderttausend Euro

Verkehrswert (Marktwert)**Flurstück 31****1.140,00 €**

i. W.: eintausendeinhundertvierzig Euro

Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)**301.140,00 €**i. W.: dreihunderteintausend-
einhundertvierzig Euro

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 50 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 14.10.2025

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.“