

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGRL-173-25-HE

Grundstück:

An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15,
17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39,
41 – 53, 55

45659 Recklinghausen

Flur 424

Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876
und 877

Gemarkung Recklinghausen

Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 31012
von Recklinghausen



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reizensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 90/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Miteigentumsanteils an dem bebauten Erbbaurecht, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim Nr. 21 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 12.06.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

12. Juni 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
allgemeinlich bis auf weiteres sowie
qualifizierter Sachverständiger m.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:	4
1.2	Grundlagen:	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	8
2.0	Grundstückbeschreibungen:	11
2.1	Stadtplan:	14
2.2	Luftbild:	15
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	16
2.4	Grundbuch:	17
2.5	Behördliche Auskünfte:	22
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	32
2.6.1	Bodenrichtwert:	32
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	33
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	35
3.0	Baubeschreibung:	36
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	37
3.2	Ausstattungsbeschreibung der zu bewertenden Eigenheims (Eigentumswohnung) Nr. 21:	39
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	40
3.4	Baulicher Zustand / Schäden:	42
3.5	Restnutzungsdauer:	43
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	44
3.7	Berechnung der Bruttogrundfläche:	45
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	46
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	50
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	50
4.2	Sachwert:	51
4.3	Ermittlung des Ertragswerts:	52
4.3.1	Mietsondierung:	52
4.3.2	Bewirtschaftungskosten:	52
4.3.3	Liegenschaftszinssatz:	53
4.3.4	Ertragswertberechnung:	54

5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	55
5.1	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks ohne Sicherheitsabschlag:.....	55
5.2	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Sicherheitsabschlag:.....	56
6.0	Wertermittlung des bebauten Erbbaurechts:	57
7.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	62
8.0	Fotoanlage:	63
9.0	Plananlage:	66

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 12.03.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht, Wohnungserbbaugrundbuchblatt 31012 von Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 12.06.2025, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem trotz form- und fristgerechtem Anschreiben der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht (Nr. 21) nicht von innen besichtigt werden konnte, da der Zutritt nicht gestattet wurde. Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht Nr. 21, An der Sandkuhle 39, konnte lediglich von vorne außen sowie die Carportflächen in Augenschein genommen werden.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Wohnanlage, in der sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, eine Siedlungsbebauung ist, in der jede Eigentumswohnung ein separates Eigenheim mit Erd- und Obergeschoss, Garten-, Vorgarten- und Zuwegungsflächen, separatem Abstell- und Müllraum sowie Gartenhaus aufweist und Sondernutzungsrechte an einer Stellplatz-/Carportfläche beinhaltet.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Recklinghausen ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, mit Ausdruck vom 25.03.2025 sowie die Teilungserklärung besorgt. Wobei vom Amtsgericht Recklinghausen lediglich der schriftliche Teil der Teilungserklärung zur Verfügung gestellt wurde. Die Grundriss-/ bzw. Aufteilungspläne wurden von mir aus der Bauakte besorgt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da der Zutritt nicht gestattet wurde. Die Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche wird auf Basis der Maße aus den vorliegen-

den Zeichnungen und Unterlagen ermittelt. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass dadurch geringe Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 12.06.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, welches sich An der Sandkuhle 39 in 45659 Recklinghausen befindet. Das zu bewertende Objekt bildet mit den übrigen Miteigentumsanteilen An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen eine Wohnanlage. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 37 Eigenheimen und 37 Stellplatz-/Carportflächen (Sondernutzungsrechte). Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Eigenheim Nr. 21, An der Sandkuhle 39 sowie die Carportfläche Nr. 15 werden zurzeit durch die Eigentümerin eigengenutzt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende bebaute Erbbaurecht, 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) Kopie der Teilungserklärung (schriftlicher Teil)
- 4) Grundriss-/ bzw. Aufteilungspläne aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen
- 5) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen Ausdruck vom 25.03.2025
- 6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 7) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 8) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)
- 9) 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).
- 10) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 11) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 12) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 13) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

14) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende bebaute Erbbaurecht, 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 soweit 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 das 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 Bewertungsvorganges oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den 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 ermittelte Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, der Liegenschaftszins, der Mietspiegel der Stadt Recklinghausen, der durchschnittliche ortsübliche Erbbauzins eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks und die Marktanpassungsfaktoren für die Berechnung des finanzmathematischen Werts des bebauten Erbbaurechts), 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 Grundstückbeschreibungen:

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 westlich in der Stadt Recklinghausen und ist ca. 3,1 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877 wird von der Straße An der Sandkuhle, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt für das Flurstück 830 389 m², für das Flurstück 831 1.528 m², für das Flurstück 832 1.777 m², für das Flurstück 833 1.666 m², für das Flurstück 875 2.534 m², für das Flurstück 876 1.820 m² und für das Flurstück 877 803 m² 1.197 m² in ebener Geländestruktur mit einer ein- bis zweiseitigen Straßenfront. Die Flurstücke

sind überwiegend regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 3,1 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 1,2 km von der A 43

ca. 4,7 km von der A 2, Anschlussstelle Kreuz-Recklinghausen

ca. 8,1 km vom Bahnhof Recklinghausen Süd

ca. 3,5 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit sechs bis acht Eigenheimen (Eigentumswohnung) Reihenhäuser laut vorliegenden Unterlagen, nicht unterkellerten, zweigeschossig mit Flachdach sowie Stellplatz-/Carportflächen (Flurstücke 875 und 877) bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarorte sind in relativer Nähe 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 Zentrum von Recklinghausen.

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

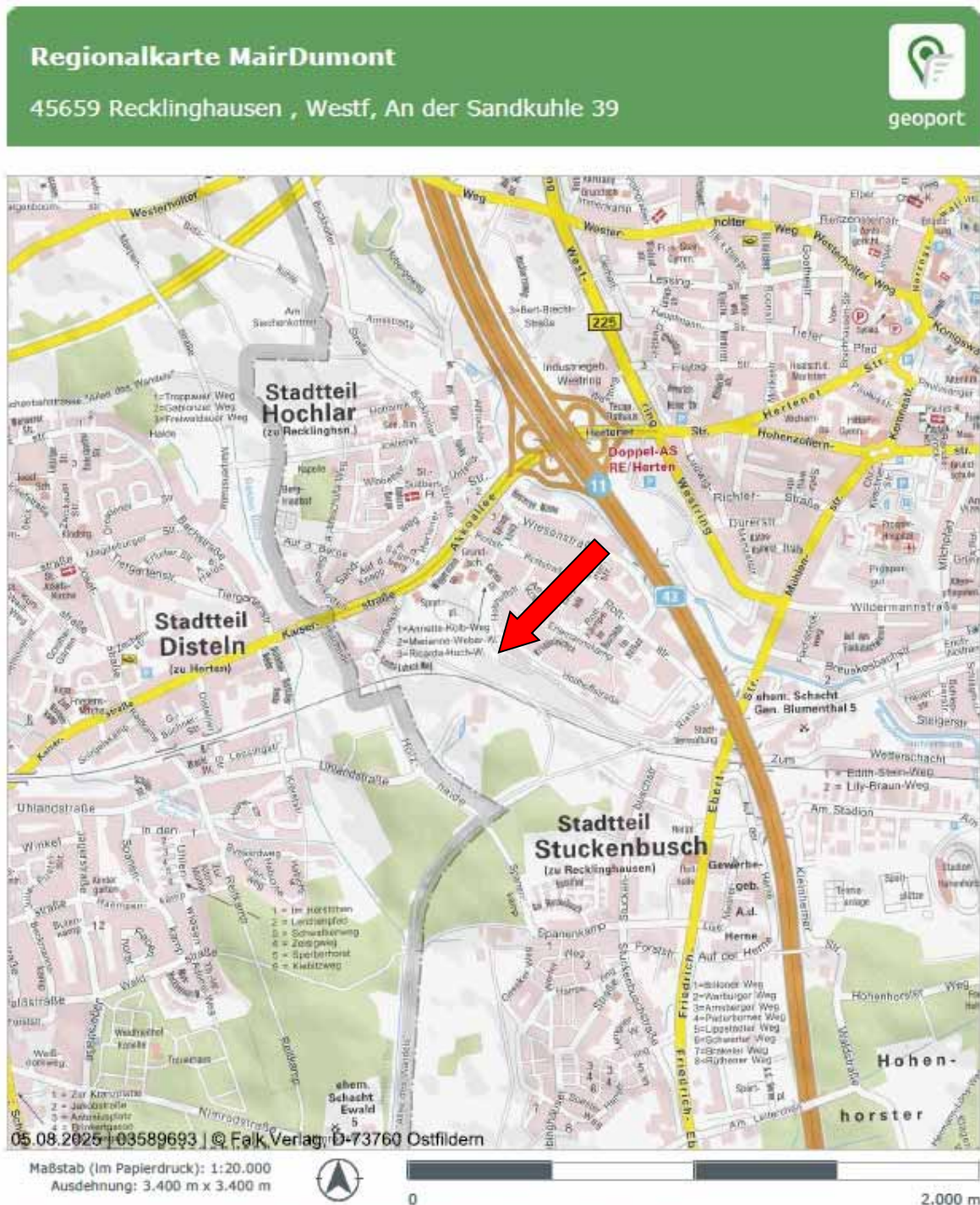
Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (siehe Punkt 2.4) sowie die Baulast (siehe Punkt 2.5), nicht bekannt geworden.

Die Wegeflächen zu den Hauseingängen der Eigenheime (Eigentumswohnungen) an den Vorderfassaden sowie die Zufahrten zu den Stellplatz-/Carportflächen sind gepflastert. Die Garten- und Vorgartenflächen sind individuell gestaltet z. B. mit gepflasterten Wegeflächen, mit Rasen gesät bzw. mit Sträuchern bepflanzt und gärtnerisch gestaltet. Die einzelnen Miteigentumsanteile sind teilweise eingefriedet.

Die Flurstücks Abmessungen gestalten sich wie folgt:

Flurstück:	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m
830	15,0	26,0
831	55,5	28,0
832	58,5	30,0
833	56,0	30,0
875	54,0	50,0
876	58,5	31,0
877	29,0	28,0

2.1 Stadtplan:



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
45659 Recklinghausen , Westf, An der Sandkuhle 39


geoport



05.08.2025 | 03589693 | © 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, 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)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03589693 vom 05.08.2025 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 Wohnungserbbau- grundbuchs 31012:

Lfd. Nr. 1

27,98/1.000 (siebenundzwanzigkommaachtundneunzigeintausendstel) Anteil an dem Erbbaurecht an dem in Recklinghausen Blatt 30752, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstück

Infolge Verschmelzung diverser Flurstücke unter unverändertem Vortrag der Flurstücke 830, 831, 832, und 833 lautet die Bezeichnung des belasteten Grundstücks:

Wohnungserbbaugrundbuch von Recklinghausen: Blatt 31012
Gemarkung: Recklinghausen
Flur: 424

Flurstück:	Größe:	Wirtschaftsart:	Lage:
830	389 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle 55
831	1.528 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53
832	1.777 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37
833	1.666 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
875	2.534 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle 42, 44, 46, 48, 50, 52
876	1.820 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32A
877	803 m ²	Gebäude- und Freifläche	An der Sandkuhle

Eingetragen in Abteilung II Nr. 1 auf 99 Jahre ab Eintragungstag.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und zur Belastung mit einem Grundpfandrecht, einer Reallast sowie einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht.

Eigentümer: Stadt Recklinghausen

Gemäß Bewilligung vom 01. Dezember 1997 – UR.Nr. 1844/97 Notar in Recklinghausen – am 18. Februar 1998.

Verbunden hiermit ist das Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 des Aufteilungsplans.

Diesem Wohnungserbbaurecht ist das Sondernutzungsrecht an den Garten-, Vorgarten- und Zuwegungsflächen Nr. 21 sowie an dem Kfz-Stellplatz (Carport) Nr. 15 des Aufteilungsplans zugeordnet.

Weiterhin besteht ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit HA 3 bezeichneten Flächen als Hausanschlussraum und Zuwegungsfläche hierzu.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zuden anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Erbbaugrundbüchern von Recklinghausen Blätter 30992 bis 31028 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungserbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder zweiten Grades in der Seitenlinie, bei der Erstveräußerung, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie für den Fall, dass Grundpfandgläubiger das Wohnungserbbaurecht im Wege der Zwangsvollstreckung erwerben oder später weiterveräußern.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung vom 31. August 1998 – UR.Nr. 1745/1998 Notar – Bezug genommen.

Der Anteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Recklinghausen Blatt 30753 hierher übertragen am 22. Oktober 1998.

**Eintragung in Abteilung II
des Wohnungserbbau-
grundbuchs:**

lfd. Nr. 1:

Ein Erbbauzins von jährlich 3.413,48 DM (dreitausendvierhundertdreizehn 48/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 01. Dezember 1997 – UR-Nr. 1844/97 Notar in Recklinghausen – eingetragen in Recklinghausen Blatt 30753 am 18. Februar 1998 und nach Aufteilung gemäß Bewilligung vom 23. September 1998 – UR-Nr. 1932/98 Notar in Recklinghausen – unter Haftentlassung des Rechtes mit dem belasteten Anteil hierher übertragen am 22. Oktober 1998.

lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung eines weiteren Erbbauzinses gemäß § 2 des Erbbauvertrages für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 01. Dezember 1997 eingetragen am 18. Februar 1998.

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Eingetragen am 18. Februar 1998.

lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Bergschäden- u. Bergschädenminderwerterersatz) für eine Aktiengesellschaft in Essen. Eingetragen gemäß

Bewilligung vom 10. März und 30. Juni 1978 am 19. März 1998.

Zu Nr. 2 bis 4:

Nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 8, 30 Abs. 2 WEG von Recklinghausen Blatt 30753 hierher sowie in die für die anderen Erbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter Recklinghausen Blätter 30992 bis 31028 übertragen am 22. Oktober 1998.

lfd. Nr. 5:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 6:

Eine weitere Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 185,00 EURO (hundertfünfundachtzig Euro) für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Bezug: Bewilligung vom 20.06.2005 (Notar in Hamm, UR-Nr. 373/05).

In teilweiser Umschreibung der Vormerkung Abt. II Nr. 2 im Range dieser Last eingetragen am 01. August 2005.

lfd. Nr. 7:

Eigentumsübertragungsvormerkung für einen Herrn, geboren am 04.09.1948.

Bezug: Bewilligung vom 10.11.2005 (UR-Nr. 124/2005, Notar, Recklinghausen). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 4. Eingetragen am 18.07.2006.

lfd. Nr. 8:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 9:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 10:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 90/24). Eingetragen am 06.02.2025.

**Eintragung in Abteilung III
des Erbbaugrundbuchs:**

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

Die Eintragungen Abteilung II lfd. Nr. 3, 4 und 7 haben keinen Werteinfluss auf das zum Teil zu bewertende Grundstück und bleiben in der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Eintragungen bezüglich des Erbbaurechts betreffend finden Ihre Berücksichtigung am Ende des Gutachtens.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung - wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für die Grundstücke mit den angeführten Katasterbezeichnungen An der Sandkuhle 7 – 55 und An der Sandkuhle 22 – 32a in 45659 Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 876 nicht durch Baulasten belastet sind.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass für die Grundstücke mit den angeführten Katasterbezeichnungen An der Sandkuhle 42 - 52 und An der Sandkuhle in 45659 Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 875 und 877 Baulasten vorhanden sind

Ebenfalls wurde mitgeteilt, dass für das Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen An der Sandkuhle in 45659 Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 877 durch Baulasten begünstigt ist.

Baulastenblatt Nr. 2595:

Baulastenverzeichnis von Recklinghausen, Baulastenblatt Nr. 2595, Seite 1, Grundstück: An der Sandkuhle 42 - 52, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 875:

Lfd.-Nr. 1:

Wir verpflichten uns, zur Erfüllung der Stellplatzpflicht gern. § 51 (1) BauO NW für die Baugrundstücke An der Sandkuhle 55, An der Sandkuhle 42-52, An der Sandkuhle 39-53, An der Sandkuhle 29-37 u. An der Sandkuhle 28-32 a - Flurstücke 827, 828, 830, 831 u. 832 - die im beigefügten Sonderplan mit den lfd. Nrn. 1-24 gekennzeichneten, noch herzustellenden Carports einschließlich der dazugehörenden Verkehrsflächen (Fahrgassen) dauernd den vg. Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen, und zwar:

lfd. Nr. 1 dem Gemeinschaftshaus An der Sandkuhle 55 - Flurstück 830 -

lfd. Nrn. 2-7 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 42, 44, 46, 48, 50 u. 52 - Flurstück 827 -

lfd. Nrn. 8-15 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 u. 53 – Flurstück 831 -

lfd. Nrn. 16-20 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 29, 31, 33, 35 u. 37 - Flurstück 832 -

lfd. Nrn. 21-24 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 28, 30, 32 u. 32 a - Flurstück 828 -

Eingetragen am 17.03.1998



Quelle: Stadt Recklinghausen (Ausschnitte aus den Anlagen des Baulastenblattes 2595)

Baulastenblatt Nr. 2594:

Baulastenverzeichnis von Recklinghausen, Baulastenblatt Nr. 2594, Seite 1 und 2, Grundstück: An der Sandkuhle, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 877:

Lfd.-Nr. 1:

Wir verpflichten uns, zur Erfüllung der Stellplatzpflicht gern. § 51 (1) BauO NW für die Baugrundstücke An der Sandkuhle 22-26, An der Sandkuhle 13-21, An der Sandkuhle 23-27 u. An der Sandkuhle 7-11 - Flurstücke 832, 833 u. 876 - die im beigegeführten Sonderplan mit den lfd. Nrn. 25-38 gekennzeichneten, noch herzustellenden Carports einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen (Fahrgassen) dauernd den vg. Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen, und zwar:

lfd. Nr. 25-27 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 22, 24 u. 26 - Flurstück 828 -

lfd. Nrn. 28-32 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 13, 15, 17, 19 u. 21 - Flurstück 833 -

lfd. Nrn. 33-35 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 23, 25 u. 27 – Flurstück 832 -

lfd. Nrn. 36-38 den Wohngebäuden An der Sandkuhle 7, 9 u. 11 - Flurstück 833 -

Eingetragen am 17.03.1998

Lfd.-Nr. 2:

Die Baulast zu lfd. Nr. 2 wird von Amtswegen gelöscht

Eingetragen am: 10.11.2010



Quelle: Stadt Recklinghausen (Ausschnitte aus den Anlagen des Baulastenblattes 2594)

Baulastenblatt Nr. 2993:

Baulastenverzeichnis von Recklinghausen, Baulastenblatt Nr. 2993, Seite 1, Grundstück: An der Sandkuhle 6, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 787:

Lfd.-Nr. 1:

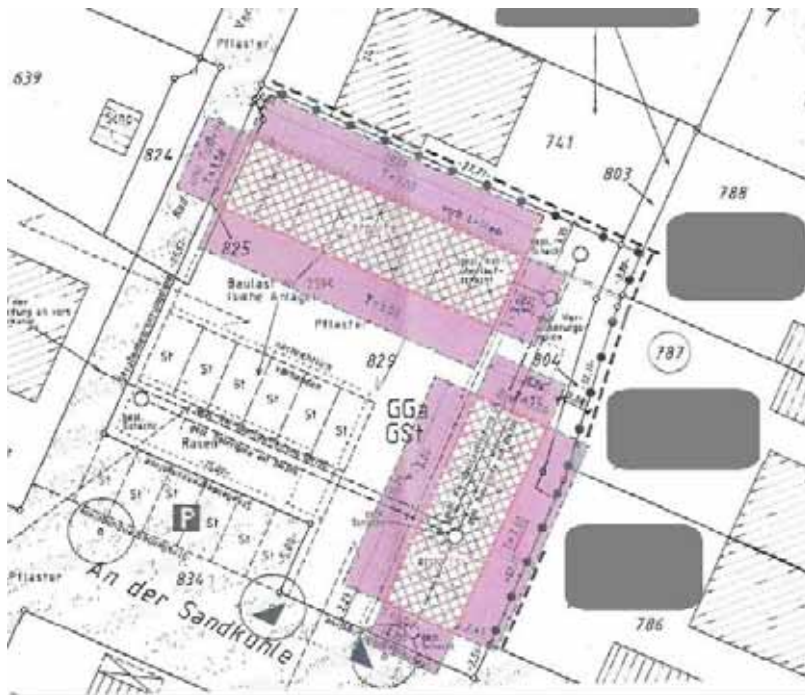
Zur Sicherung der erforderlichen Abstandfläche von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW für die süd-östliche Abschlusswand (Außenwand) der Carportanlage - 3 Doppelcarports - auf dem Flurstück 829 verpflichten wir uns, die im beigefügten Lageplan grün schraffierte Teilfläche des Flurstücks 787 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen, anderen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Ge-

bäuden ausgehen, freizuhalten und diese Fläche auf die auf dem Grundstück An der Sandkuhle 6 erforderlichen Abstandflächen nicht anzurechnen.

Hinweis der Bauaufsichtsbehörde:

Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann (§ 6 Abs. 11 und Abs. 12 BauO NRW), bleiben von dieser Baulast unberührt.

Eingetragen am 29.AUG.2001



Quelle: Stadt Recklinghausen (Ausschnitt aus der Anlage des Baulastenblattes 2993)

Baulastenblatt Nr. 2994:

Baulastenverzeichnis von Recklinghausen, Baulastenblatt Nr. 2994, Seite 1, Grundstück: An der Sandkuhle 8, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 786:

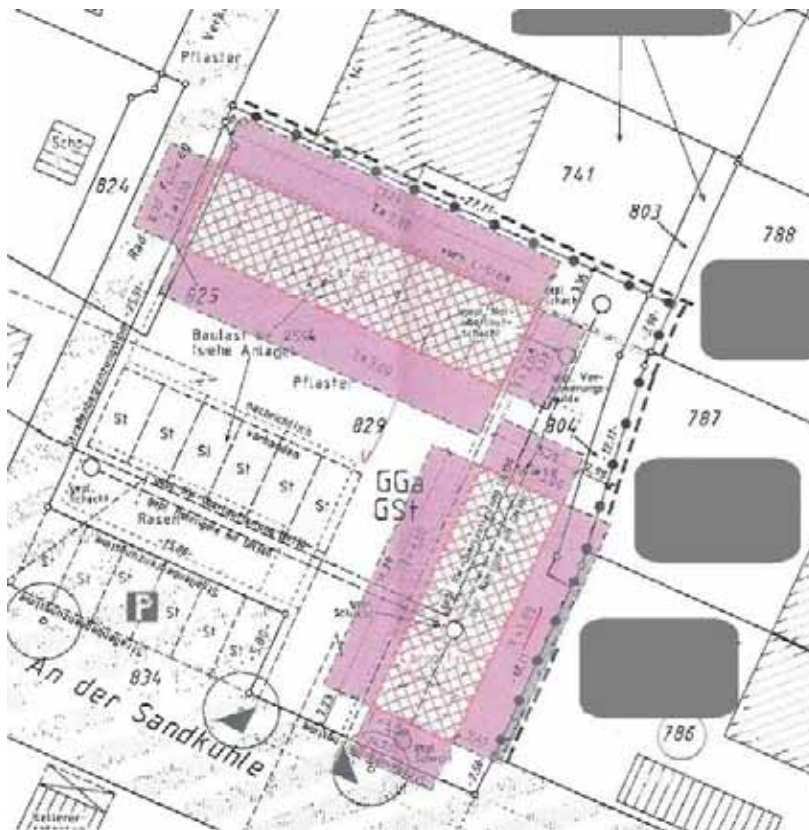
Lfd.-Nr. 1:

Zur Sicherung der erforderlichen Abstandfläche von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW für die süd-östliche Abschlusswand (Außenwand) der Carportanlage - 3 Doppelcarports - auf dem Flurstück 829 verpflichten wir uns, die im beigefügten Lageplan grün schraffierte Teilfläche des Flurstücks 786 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen, anderen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten und diese Fläche auf die auf dem Grundstück An der Sandkuhle 8 erforderlichen Abstandflächen nicht anzurechnen.

Hinweis der Bauaufsichtsbehörde:

Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann (§ 6 Abs. 11 und Abs. 12 BauO NRW), bleiben von dieser Baulast unberührt.

Eingetragen am 29.AUG.2001



Quelle: Stadt Recklinghausen (Ausschnitt aus der Anlage des Baulastenblattes 2994)

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 832, An der Sandkuhle 23,25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, Flurstück 833, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Flurstück 876, An der Sandkuhle 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32a, Flurstück 877, An der Sandkuhle in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

Die Grundstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstück 830, An der Sandkuhle 55, Flurstück 831, An der Sandkuhle 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, Flurstück 875, An der Sandkuhle 42, 44, 46, 48, 50, 52 in Recklinghausen, sind im Kataster

über Altlasten und altlastverdächtige Flächen teilweise unter der Bezeichnung 4309/111 AA An der Sandkuhle, Zechenbahn, Re erfasst sind.



Quelle: Kreis Recklinghausen – Ausschnitt aus dem Altlastenkataster

Baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft 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 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.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Objekte:

An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21

An der Sandkuhle 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32A

An der Sandkuhle 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37

An der Sandkuhle 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53

An der Sandkuhle 42, 44, 46, 48, 50, 52

An der Sandkuhle 55

in 45659 Recklinghausen nicht der Wohnungsbindung unterliegen.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen – Fachbereich 63 – Bauordnung, Untere Denkmalbehörde - wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Objekte kein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und nicht Teil eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Absatz 3 DschG NRW sind. Zudem sind sie nicht in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet. Ferner ist keine Unterschutzstellung in naher Zukunft angedacht. Des Weiteren berühren die genannten Objekte nicht den Umgebungsschutz nach § 9 Absatz 2 DSchG NRW.

Des Weiteren wurde dem Unterzeichner von der LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass sich auf den Flurstücken keine z. Zt. Bekannten Bodendenkmäler/Fundstellen befinden. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Daher wird darum gebeten bei künftigen Bauvorhaben die LWL-Archäologie für Westfalen zu beteiligen. Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den Bestand des zum Auskunftersuchen bei der LWL-Archäologie für Westfalen bekannten Bodendenkmäler.

Erschließungskosten:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, bescheinigt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877,

Lage: An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21

An der Sandkuhle 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32A

An der Sandkuhle 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37

An der Sandkuhle 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53

An der Sandkuhle 42, 44, 46, 48, 50, 52

An der Sandkuhle 55

Gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Gemäß Bescheide vom 25.07.2003 wurde ein endgültiger Erschließungsbeitrag zur Erschließungsanlage An der Sandkuhle von Holthoffstraße bis einschließlich Haus nr. 8 erhoben. Der übrige Teil der Erschließungsanlage wurde aufgrund eines Erschließungsvertrages ausgebaut, sodass hier kein Erschließungsbeitrag seitens der Stadt erhoben wurde.

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 ist im Rahmen des Erschließungsvertrages abgegolten.

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Stadtplanung / Sachgebiet Städtebauliche Planung – liegen die zum Teil zu bewertenden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234 mit dem Titel Hochlar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan weist dieses Gebiet als WR (reines Wohngebiet) mit einer II-geschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie Hausgruppen aus. Es besteht ein textlicher Teil. Es besteht kein Bebauungsplan in Aufstellung oder Satzungsbeschluss. Es sind keine Werbe-, Erhaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen vorhanden. Es besteht eine Gestaltungssatzung. Es besteht keine Veränderungssperre. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Quelle: Stadt Recklinghausen – Bebauungsplanausschnitt Nr. 234 – Hochlar -

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft, bei der Bezirksregierung Arnsberg, liegt der zum Teil zu bewertende Auskunftsbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Schlägel & Eisen“ und „General Blumenthal“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Schlägel & Eisen“ und „General Blumenthal“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

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 sollte die jeweilige Bergbauberechtigte gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit

zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die jeweiliegen Bergbauberechtigten im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Em-schermulde-Süd-Gas“ und „Wildblumen-Gas“ 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 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 2000(Null)er 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 § 40 (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 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

320,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen 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 Grundstückstiefen von ca. 15 m bis ca. 50 m gegenüber der Tiefe des Richtwertgrundstücks von 35 m, hält der Unterzeichner für das Flurstück 830 mit einer Grundstückstiefe im Mittel von ca. 15,0 m einen Zuschlag in Höhe von rund 10 %, für die Flurstücke 831, 832 und 833 mit Grundstückstiefen im Mittel von ca. 28,0 m bis 30,0 m einen Zuschlag in Höhe von rund 3 % für gerechtfertigt. Für das Flurstück 876 mit einer Grundstückstiefe im Mittel von ca. 31,0 m ergibt sich weder ein Zu-/ noch ein Abschlag. Das Flurstück 877 welches als reines Stellplatz-/Carportfläche genutzt wird, wird sachverständigenseits mit rund 50 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts berücksichtigt. Das Flurstück 875 weist eine Grundstückstiefe im Mittel von ca. 50,0 m auf jedoch wird das Grundstück im hinteren Bereich wie bei dem Flurstück 877 als reine Stellplatz-/Carportfläche genutzt. So, dass hier Sachverständigenseits das Flurstück 875 bis zu einer Grundstückstiefe im Mittel von ca. 31,0 m (1.530 m²) ohne Zu-/ bzw. Abschlag und die restliche Grundstücksfläche (1.004 m²) mit rund 50 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts berücksichtigt wird.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025	320,00 €/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Flurstück 830 betreffend:

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, in Höhe von rund 10 %.

320,00 €/m ² x 10 %	=	+ 32,00 €/m ²
		352,00 €/m ²

Flurstück 831, 832 und 833 betreffend:

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der ab-

$$\begin{array}{rcl} 320,00 \text{ €/m}^2 \times 3 \% & = & + 9,60 \text{ €/m}^2 \\ & & \hline & & 329,60 \text{ €/m}^2 \\ & & \text{rd. } 330,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 830	389 m²	352,00 €/m²	136.928,00 €
Flurstück: 831	1.528 m²	330,00 €/m²	504.240,00 €
Flurstück: 832	1.777 m²	330,00 €/m²	586.410,00 €
Flurstück: 833	1.666 m²	330,00 €/m²	549.780,00 €
Flurstück: 875 (vorderer Grundstücksteil)	1.530 m²	320,00 €/m²	489.600,00 €
Flurstück: 875 (hinterer Grundstücksteil)	1.004 m²	320,00 €/m² x 50 %	160.640,00 €
Flurstück: 876	1.820 m²	320,00 €/m²	582.400,00 €
Flurstück: 877	803 m²	320,00 €/m² x 50 %	= 128.480,00 €
Gesamtbodenwert rund			= 3.138.478,00 €

(Eigentumswohnung) Nr. 21	rund	<u>87.800,00 €</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 sowie die vorliegenden Unterlagen.

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 Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

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 Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, welches sich An der Sandkuhle 39 in 45659 Recklinghausen befindet. Bei dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 handelt es sich um ein nicht unterkellertes zweigeschossiges Reihenendhaus mit begrüntem Pultdach. Laut vorliegenden Unterlagen wurde das Objekt ca. 1998 errichtet. Es ist nicht unterkellert und mit einem Pultdach versehen, welches begrünt ist. Die äußeren Wandflächen sind mit Holz versehen, welches gestrichen ist. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt laut Bauakte über eine Gas-Brennwerttherme (Baujahr 2002) mit einem 300 Liter Warmwasserspeicher. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zweigeschossig mit Pultdach als Gründach
Unterkellerung:	das Gebäude ist nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1998 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte nach damaliger statischer Berechnung (lt. Bauakte)
Außenwände:	Holz, gestrichen
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein bedarfs-/ bzw. verbrauchsorientierter Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Geschossdecken:	unbekannt
Innenwände:	unbekannt
Treppe:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Pultdach mit Begrünung
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung, laut Bauakte über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon, Kabelanschluss sind laut Bauakte vorhanden; ansonsten unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt
Carports:	vier, bzw. 2 x vier Stellplätze, gepflastert, Pultdach, Gründach, Holzkonstruktion, tlw. mit Ladestationen für E-Autos

3.2 Ausstattungsbeschreibung der zu bewertenden Eigenheims (Eigentumswohnung) Nr. 21:

Wohnungstür:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	Alarmanlage; Rest unbekannt

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Wegeflächen zu dem überdachten Hauseingang mit einer Stufe an der Vorderseite des Eigenheims (Eigentumswohnung) Nr. 21 ist gepflastert. Die öffentlichen Wegeflächen vor den Miteigentumsanteilen sind teilweise gepflastert, begrünt sowie mit Spielflächen für Kinder gestaltet und ausgewiesen. Die Zufahrten zu den Stellplatz-/Carportflächen auf den Flurstücken 875 und 877 sind ebenfalls gepflastert. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Rasen gesät bzw. mit Sträuchern bepflanzt und gärtnerisch gestaltet. Die einzelnen Miteigentumsanteile sind teilweise eingefriedet.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Eigenheims (Eigentumswohnung):

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, welches sich An der Sandkuhle 39 in 45659 Recklinghausen befindet. Das zu bewertende Objekt bildet mit den übrigen Miteigentumsanteilen An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen eine Wohnanlage. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 37 Eigenheimen und 37 Stellplatz-/Carportflächen (Sondernutzungsrechte). Der zu bewertende Miteigentumsanteil an dem Eigenheim Nr. 21, An der Sandkuhle 39, sowie die Carportfläche Nr. 15 werden zurzeit durch die Eigentümerin eigengenutzt.

Das Eigenheim (Eigentumswohnung) teilt sich, laut Teilungserklärung, im Erdgeschoss auf in Flur, Küche, Essplatz, Flur, Garderobe, WC, Hauswirtschaftsraum und Wohnraum. Im Obergeschoss sind Flur, Bad, Abstellraum und drei Zimmer angeordnet. Vor dem Objekt befinden sich mit separaten Zugängen ein Abstellraum und ein Mülltonnenraum. Im hinteren Bereich befindet sich ein Gartenhaus. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Eigenheims (Eigentumswohnung) dem heutigen Standard und ist als funktionell gut geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Stellflächen sind in normalem Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche

kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Die Raumhöhen konnten nicht gemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist, lediglich von außen, den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.4 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, ist 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 Sondereigentum sowie dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist, da mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben kein Zutritt in das Eigenheim (Eigentumswohnung) ermöglicht wurde.

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

3.5 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 Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne zu beurteilen, welches sich An der Sandkuhle 39 in 45659 Recklinghausen befindet und mit den übrigen Miteigentumsanteilen An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 16, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen eine Wohnanlage bildet und laut Bauakte ca. 1998 errichtet und nachfolgend ordnungsgemäß unterhalten wurde.

Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, dem Eigenheim (Eigentumswohnung), als Bestandteil der Gesamtanlage, den o.g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **43 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, zugrunde gelegt.

3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden aufgrund der nicht gestatteten Innenbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das zu bewertende Eigenheim (Eigentumswohnung) hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 97 m², die sich wie folgt aufteilt:

Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21:

Erdgeschoss:

Flur:

0,85 * 0,85

0,72 m² x 0,97

Faktor: Fläche:

0,70 m²

Küche:

3,01 * 2,90

8,73 m² x 0,97

8,47 m²

Eßplatz:

3,01 * 2,76

8,31 m² x 0,97

8,06 m²

Flur:

1,99 * 2,635

5,24 m² x 0,97

5,08 m²

Gard.:

1,76 * 0,82225

1,45 m² x 0,97

1,41 m²

WC:

1,76 * 0,885

1,56 m² x 0,97

1,51 m²

HWR:

1,8225 * 1,76

3,21 m² x 0,97

3,11 m²

Wohnen:

6,51 * 3,51

22,85 m² x 0,97

22,16 m²

Zwischensumme EG:

50,50 m²

Obergeschoss:

Flur:

3,01 * 1,135 – 0,885 * 0,23 + 0,9475 * 0,625

3,80 m² x 0,97

3,69 m²

Bad:

2,6975 * 3,025

8,16 m² x 0,97

7,92 m²

AR:

1,675 * 1,135

1,90 m² x 0,97

1,84 m²

Zimmer:

$3,385 * 3,525 + 0,65 * 1,675$	$13,02 \text{ m}^2 \times 0,97$	$12,63 \text{ m}^2$
<u>Zimmer.:</u>		
$3,05 * 3,525 + 0,65 * 1,675$	$11,84 \text{ m}^2 \times 0,97$	$11,48 \text{ m}^2$
<u>Zimmer:</u>		
$2,7375 * 3,025 + 0,65 * 1,675$	$9,37 \text{ m}^2 \times 0,97$	<u>$9,09 \text{ m}^2$</u>
	Zwischensumme OG:	$46,65 \text{ m}^2$
	Zwischensumme gesamt	$97,15 \text{ m}^2$
	Gesamt rd.	<u>rd. 97 m²</u>

3.7 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Erdgeschoss und Obergeschoss des Eigenheims (Eigentumswohnung) Nr. 21.

Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21:

Erdgeschoss

$$9,28 * 7,01 = 65,05 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$9,28 * 7,01 = 65,05 \text{ m}^2$$

$$130,10 \text{ m}^2$$

rund **130 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 (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 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 Eigenheim (Eigentumswohnung), 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 nachfolgend auf Basis 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 der Stadt Recklinghausen vor.

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

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 Wertermittlungsstichtag (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.

Ursprungsbaujahr Eigenheim (Eigentumswohnung)	=	ca. 1998
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	=	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	=	43 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Eigenheim					
(Eigentumswohnung) Nr. 21	130 m ²	1.771,00 €/m ²	230.230,00 €	- 39 %	140.440,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten = 140.440,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Abstellraum, Mülltonnenraum, Gartenhaus = + 9.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, befestigte Zuwegung einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt, Rest unbekannt: + 5.000,00 €

154.440,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 154.400,00 €

4.2 Sachwert:

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

a) des Bodenwertsanteils

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

Bodenwertanteil nach 2.6.2 87.800,00 €

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert)
ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 154.400,00 €

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage 242.200,00 €
und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus

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), vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittene persönliche Gestaltung, des allgemeinen Erscheinungsbilds, der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands und eines Sicherheitsabschlags) in Höhe von rund 8 % für gerechtfertigt

14 v. H.	von	242.200,00 €	+ 33.908,00 €
		Summe:	<u>276.108,00 €</u>

abzgl. Instandhaltungsrückstau, – ohne Obligo -

	<u>- 0,00 €</u>
	276.108,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage rd. 276.000,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswerts:

4.3.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Eigenheim (Eigentumswohnung Nr. 21 und das Carport Nr. 15 sind zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) durch die Eigentümerin selbst genutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Recklinghausen und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Recklinghausen wird für das Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 eine Nettokaltmiete in Höhe von 770,00 € (€/m² 7,94) inkl. des Sondernutzungsrechts an der Carportfläche Nr. 15 berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten, 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 Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum	14,00 € / m ² Wohn- und Nutzfläche / Anno
Carport	106,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum	359,00 € / Stück / Anno
Carport	47,00 € / Stück / Anno

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

4.3.3 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 werden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Für Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,8 %, mit einer Standardabweichung von 1,4 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, 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 Eigenheims (Eigentumswohnung), der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren, der Größe der Wohnanlage, 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 1,5 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.3.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$770,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 9.240,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 97 \text{ m}^2 = 1.358,00 \text{ €}$$

$$\text{Carport} \quad 106,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 106,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 359,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 359,00 \text{ €}$$

$$\text{Carport} \quad 47,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 47,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 9.240,00 \text{ €} = 184,80 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 2.054,80 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 2.055,00 \text{ €} = - 2.055,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{7.185,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$87.800,00 \text{ €} \times 1,5 \% = - 1.317,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Eigenheims (Eigentumswohnung) Nr. 21:} \quad = \underline{5.868,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein
Barwertfaktor von 31,52. Mithin ergibt sich:

$$5.868,00 \text{ €} \times 31,52 = 184.959,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwertanteil des Eigenheims (Eigentumswohnung)

$$\text{Nr. 21:} \quad = + 87.800,00 \text{ €}$$

$$= \underline{272.759,00 \text{ €}}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-
merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= - 0,00 \text{ €}$$

$$= \underline{272.759,00 \text{ €}}$$

**Ertragswert des Eigenheims (Eigentumswoh-
nung) Nr. 21:**

$$\text{rd.} \quad \underline{\underline{273.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: 276.000,00 €

Ertragswert: 273.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. 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 von Eigenheimen (Eigentumswohnungen) mit Einfamilienhauscharakter von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der vorläufige Verkehrswert (Marktwert) des 27,98/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45657 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 inklusive des Sondernutzungsrechts an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts und ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12. Juni 2025, wie folgt insgesamt

275.000,00 €
(zweihundertfünfsiebzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.835,00 € / m² Wohnfläche einschließlich
des Sondernutzungsrechts an der Carportstellfläche Nr. 15

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	275.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (10 % von 275.000,00 €)	<u>- 27.500,00 €</u>
	247.500,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 248.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des 27,98/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 16, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 inklusive des Sondernutzungsrechts an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, wird am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12. Juni 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

248.000,00 €

(zweihundertachtundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.557,00 €/m² Wohnfläche einschließlich des Sondernutzungsrechts an der Carportstellfläche Nr. 15

festgestellt.

6.0 Wertermittlung des bebauten Erbbaurechts:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Im vorliegenden Fall ist ein bebautes Erbbaurecht zu bewerten.

Der Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Grundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (nach ImmoWertV § 49) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (ermittelt aus Vergleichskaufpreisen oder durch die Gutachterausschüsse) multipliziert und führt dann unter Berücksichtigung von Zu- beziehungsweise Abschlägen (aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen) zu dem Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode nach § 50 ImmoWertV angewandt werden.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zum Wertermittlungszeitpunkt vorlag sowie sich die Auswertungen des Gutachterausschusses auf den schuldrechtlich gezahlten Erbbauzins beziehen, wird hier zur Verkehrswertermittlung des bebauten Erbbaurechts die finanzmathematische Methode nach der Anlage 12 Nr. 2 WertR 2006 herangezogen (zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV). Erforderlich zur Wertermittlung in der Zwangsversteigerung ist bei dieser Methode der vertraglich vereinbarte und in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesicherte Erbbauzins.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt laut Eintragung in Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag 3.413,53 DM / Anno (umgerechnet 1.745,31 € / Anno) und laut Eintragung in Abteilung II lfd.-Nr. 6 des Grundbuchs 185,00 € / Anno. Die Erbbauzinsen sind wertgesichert, eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber hat zum Wertermittlungsstichtag bisher nicht stattgefunden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 73 Jahre, das Erbbaurecht endet am 22. Okt. 2097. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils, beziehungsweise ist der volle Gebäudewertanteil anzusetzen. Der Gebäudewertanteil des

zu bewertenden Objekts errechnet sich aus dem Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewert nach 4.1.1).

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist danach von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren sowie dinglich gesichertem Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts, des unbelasteten (nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Der Erbbauzins ist nach der Art des Grundstücks - im vorliegenden Fall ein Eigenheim (Eigentumswohnung) mit Einfamilienhauscharakter - und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt, sowie gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen veröffentlichten nutzungstypischen, durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Erbbauzins zu bestimmen. Dieser hat einen allgemeinen durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Erbbauzins in Höhe von 4,0 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 in seinem Grundstücksmarktbericht ausgewiesen. Des Weiteren wird aber auf die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses verwiesen. Dieser weist einen durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Erbbauzins in Höhe von rund 2,5 % bei einer Standardabweichung von 0,6 aus. Im vorliegenden Fall wird daher ein erschließungsbeitragsfreier Erbbauzins in Höhe von 3,0 % für das zu bewertende Wohnungserbbaurecht gewählt.

Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwert-Faktor) über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrags zu kapitalisieren. Es ergibt sich somit der Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Addition des Bodenwertanteils (des zu bewertenden Erbbaurechts) und dem Gebäudewert (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen nach 4.1.1). Gemäß § 22 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert durch Anwendung eines Erbbaurechtsfaktors an die Marktlage angepasst.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen eine Auswertung von 21 Kauffällen von Wohnungserbbaurechten in den Jahren 2022 bis 2024 durchgeführt und Erbbaurechtsfaktoren zur Anpassung an die Markt-

lage im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht. Der ausgewertete Erbbaurechtsfaktor lag demnach bei durchschnittlich 1,02 +/- 0,26 und der durchschnittliche finanzmathematische Wert 163.340,00 € +/- 61.330,00 €. Die Restlaufzeit der Erbbaurechts lag bei durchschnittlich 57 Jahren +/- 6 Jahre sowie die Restnutzungsdauer des Wohnhauses bei durchschnittlich 44 Jahren +/- 8 Jahre.

Demnach ergibt sich folgende Berechnung:

Verzinsungsbetrag des unbelasteten
erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts:

$$3,0 \% \text{ von } 87.800,00 \text{ €} = 2.634,00 \text{ €}$$

abzgl. vertraglich vereinbarte

$$\text{und dinglich gesicherter gesamt Erbbauzins} = - 1.930,31 \text{ €}$$

$$\text{Differenz} = \underline{703,69 \text{ €}}$$

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 73 Jahren und einem nutzungstypischen durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Erbbauzins i. H. von 3,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 29,48.

$$\text{Bodenwertanteil des Erbbaurechts} \quad 29,48 \times 703,69 \text{ €} = 20.744,78 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zum Zeitwert (nach 4.1.1):} = 154.400,00 \text{ €}$$

$$\text{finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts: rd.} = \underline{175.144,78 \text{ €}}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, der Lage, Größe und des Objekts, wird von dem Unterzeichner weder ein Zuschlag noch ein Abschlag auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des bebauten Wohnungserbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) vorgenommen. Es wird daher ein kein Zu- oder Abschlag (im Sinne eines Erbbaurechtsfaktors von 1,00) vorgenommen:

$$175.144,78 \text{ €} \times 1,0 = 175.144,78 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} = \underline{- 0,00 \text{ €}}$$
$$175.144,78 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger finanzmathematischer Wert des bebauten: rd.} \quad \underline{175.000,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert (Marktwert) des 27,98/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Erbbaurecht, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 inklusive des Sondernutzungsrechts an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, unter Berücksichtigung des Erbbaurechts und ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 12. Juni 2025, wie folgt insgesamt

175.000,00 €

(einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.804,00 € / m² Wohnfläche einschließlich des Sondernutzungsrechts an der Carportstellfläche Nr. 15

festgestellt.

6.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	175.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (10 % von 175.000,00 €)	<u>- 17.500,00 €</u>
	157.500,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 158.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des 27,98/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Erbbaurecht, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424, Flurstücke 830, 831, 832, 833, 875, 876 und 877, An der Sandkuhle 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 – 32, 32A, 33, 35, 37, 39, 41 – 53, 55 in 45659 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Eigenheim (Eigentumswohnung) Nr. 21 inklusive des Sondernutzungsrechts an der Carportfläche Nr. 15 der Aufteilungspläne, unter Berücksichtigung des Erbbaurechts und unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 12. Juni 2025, wie folgt insgesamt

158.000,00 €

(einhundertachtundfünfzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.629,00 €/m² Wohnfläche einschließlich des Sondernutzungsrechts an der Carportstellfläche Nr. 15

festgestellt.

7.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert) des unbe-
lasteten bebauten Grundstücks ohne
Sicherheitsabschlag**

275.000,00 €

i. W.: zweihundertfünfsiebzigtausend Euro

**Verkehrswert (Marktwert) des unbe-
lasteten bebauten Grundstücks mit
Sicherheitsabschlag**

248.000,00 €

i. W.: zweihundertachtundvierzigtausend Euro

**Verkehrswert (Marktwert) des
bebauten Wohnungserbbaurechts
ohne Sicherheitsabschlag**

175.000,00 €

i. W.: einhundertfünfsiebzigtausend Euro

**Verkehrswert (Marktwert) des
bebauten Wohnungserbbaurechts mit
Sicherheitsabschlag**

158.000,00 €

i. W.: einhundertachtundfünfzigtausend 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 62 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 03.09.2025

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.“