

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück: Im Romberg 47 in 45657 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 3/24



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 25. Juni 2024)

320.000,-- €

(i. W. dreihundertzwanzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN.....	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	8
3.1 ALLGEMEINES.....	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES MIT ANBAU	8
3.3 HINWEISE	9
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	10
3.5 AUßENANLAGEN.....	10
3.6 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.7 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	11
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	12
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	14
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	14
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.4 BESONDERE BAUTEILE	15
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	15
6. BODENWERT (§ 16 IMWERTV)	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	16

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	17
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	17
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	18
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	18
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	19
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	20
10. VERKEHRSWERT	21

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISSZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 25. Juni 2024.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 12467

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 331
Flurstück Nr.: 310 groß: 197 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

25. Juni 2024

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses durchgeführt. Weiterhin wurden die Außenanlagen besichtigt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 310 ist mit einem 2-geschossigen Reihenhaus bebaut. Es handelt sich hier um ein Einfamilienhaus. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 3 –geschossiger Wohnbebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Recklinghausener Ortsteil Nordviertel. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 112.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 15 Meter südwestlich des Einmündungsbereiches der Johann-Sebastian-Bachstraße in die Straße „Im Romberg“. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Nähe bzw. der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe gegeben.

Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Kanalanschluss und Telefonanschluss sind vorhanden. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Straße „Im Romberg“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege sind asphaltiert bzw. mit Betonformsteinen befestigt. Beidseitig bestehen Parkmöglichkeiten; es stehen hier beidseitig Laubbäume auf.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nach Osten leicht fallend. Die Freiflächen sind mit Betonplatten befestigt bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 3/24).
Eingetragen am 29.01.2024.

zu lfd.

Nr. 3 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft der Stadt Recklinghausen keine Eintragungen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümerin und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1960 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss wurde umgebaut. Eine Baugenehmigung bzw. Bauzeichnungen liegen nicht vor.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 370 m²

Wohnfläche: ca. 146 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Kalksandsteinmauerwerk

Kellerdecke:	in Stahlbeton nach Statik
Geschossdecken:	in Stahlbeton nach Statik
Dach:	Satteldach in Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zink- bzw. Kupferblech
Außenwandflächen:	Klinkermauerwerk, tlw. verputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppe:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gasheizung
Warmwasserbereitung:	über Heizung

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Stand-

sicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss: Windfang, Diele, Wohnraum, Essraum, Küche, und WC

Obergeschoss: Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Arbeitsraum, Bad und Balkon
Wohnfläche: ca. 146 m²

Dachgeschoss: Flur, 3 Räume, WC
Nutzfläche: ca. 50 m²

Keller: Flur, Hausanschlussraum, Heizungskeller, Waschkeller, Vorratsraum
Nutzfläche: ca. 70 m²

3.5 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten

Einfriedung: PVC-ummantelter Maschendrahtzaun, Mauer mit Glasaufsatz

Terrasse

Aufwuchs

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem normalen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Einbau neuer Fenster, Haustür und Heizung sowie Sanierung von Bad und WC wurden nach Angabe in den Jahren 2010 bis 2012 durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Gebrauchsspuren am Parkett
- Kellertür erneuerungsbedürftig
- Schäden an der Grenzmauer zur Terrasse
- Feuchtigkeitsschäden am Balkon
- Schäden am Kellerabgang
- Dachrinnen zur Hofseite defekt

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 30.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.7 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 20.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr:	1960
Alter:	64 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 30 Jahren anzusetzen.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 840,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangstreppe
- Kellerabgang
- Balkon

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Zuschlag von ca. 20% für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024

340,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert des Grundstücks

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der Grundstückstiefe

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert	340,-- €/m ²
• Zuschlag wegen geringer Grundstückstiefe	+ 20,-- €/m ²
	<hr/>
	360,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert:

$$197 \text{ m}^2 \times 360,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{70.900,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghausener Mietspiegels (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnung wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe V (modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1969 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse d (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,15 – 6,75 €/m ²
Mittelwert	=	6,45 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,65 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,65 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung	=	+ 0,65 €/m ²
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,65 €/m ²
		<hr/>
Nettokaltmiete	=	7,75 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Wohnhaus:	146 m ² x 7,75 €/m ²	=	1.131,50 €
Nutzfläche im Dachgeschoss:	50 m ² x 4,00 €/m ²	=	200,00 €
			<hr/>
	monatlich	=	1.331,50 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 15.978,00 €

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 351,00 €/Wohneinheit = 351,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.
 $15.978,-- \text{ €} \times 0,02 = 319,56 \text{ €}$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,80 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für das Wohnhaus $196 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 2.704,80 \text{ €}$

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 3.375,-- € geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{3.375,--\text{€}}{15.978,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 21 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke

Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	15.978,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 3.375,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			12.603,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes			
	1,5 % von 70.900,-- €	=	- 1.064,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			11.539,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 24,02			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	11.539,-- € x 24,02	=	277.200,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 70.900,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	348.100,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.6)		=	- 30.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 318.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 181,3

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche (BGF):	370 m ²
NHK 2010:	840,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.523,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	563.500,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	30 Jahre
Alterswertminderung:	62,5 % 352.200,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	211.300,-- €

Summe der Gebäudewerte:		211.300,-- €
besonders zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)	(s. Pos. 5.4)	+ 8.000,-- €
Zwischenwert insgesamt:		<hr/> 219.300,-- €

Übertrag:			219.300,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.5)	=	+ 18.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			<hr/> 237.300,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 70.900,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 308.200,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	+ 61.600,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 369.800,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 367, 3.7)		=	- 50.000,-- €
Sachwert des Grundstücks:			<hr/> rd. <u>320.000,-- €</u>

10. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 318.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 320.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

320.000,-- €

(i. W. dreihundertzwanzigtausend Euro)

Herten, 13. September 2024

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 22 Seiten mit 32 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Im Romberg 47 in 45657 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½ –geschossiges Reihenhaus in Form eines Einfamilienhauses. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1960 errichtet. Es ist voll unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 15 Meter südwestlich des Einmündungsbereiches der Johann-Sebastian-Bachstraße in die Straße „Im Romberg“. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert und verkehrsberuhigt. Die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen befestigt. Beidseitig bestehen Parkmöglichkeiten; es stehen hier große Laubbäume auf. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 2 bzw. 3-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Nähe gegeben. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Das Wohnhaus ist überwiegend verklindert (ohne Wärmedämmung) bzw. tlw. verputzt und weiß gestrichen. Das Satteldach ist mit Betonformsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zink- bzw. Kupferblech. Der Kaminkopf ist verklindert. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Dachgeschoss sind weiße Veluxfenster eingebaut. Im Keller befinden sich einfach verglaste Metallgitterfenster.

Die Hauszuwegung ist mit Betonplatten gepflastert. Eine Betonfertigtreppe mit 3 Stufen führt zur Haustür. Seitlich ist ein schmiedeeisernes Geländer mit braunem PVC-Handlauf vorhanden. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Metalltür mit Isolierverglasungen und seitlich feststehendem Teil. Die Klingel und der Briefkasten sind seitlich der Haustür angebracht. Eine Außenleuchte sowie die Hausnummer befinden sich am Eingangsbereich.

Der Garten ist über den Wohnraum und die Terrasse begehbar. Er ist mit Kleingehölzen, Rasen und Gemüsepflanzen gestaltet. Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt. Markisen sind vorhanden. Seitlich ist ein 8-stufiger Kellerabgang vorhanden. Hier sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich. Eine Mauer mit Glaseinsätzen bildet die Einfriedung zum nördlichen Nachbargrundstück. Die Glaseinsätze sind gesprungen.

Der Vorgarten ist mit Ziergehölzen, Rasen und Rabatten gestaltet. Die Mülltonnen befinden sich seitlich der Eingangstreppe.

Der Garten ist mit einem grünen Stabmattenzaun bzw. WPC-Zaunanlage eingefriedet.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Windfang

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Tür zur Diele: weiß gestrichene Holztür mit Lichtausschnitt, seitlich feststehendes Element mit Lichtausschnitt
- Elt. Zählertafel und Unterverteilung

Diele

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Abgehende Tür: furnierte, bzw. weiß gestrichene Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt in Holzfutter
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Treppe: einläufige Treppe in Stahlbeton mit Kunststeinbelag, schmiedeeiserner Handlauf mit PVC-Belag, gestrichenes Stahlgeländer
Unterhaltungsrückstau im gesamten Gebäude

WC

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: gefliest bzw. verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung: - Wand-WC
- Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Küche

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Essraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Tür: Falttür zum Wohnraum
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett

- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zur Terrasse
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil, Wandthermostat
Gebrauchsspuren am Parkett

Obergeschoss

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt
- Einbauschrank
- Treppe zum Dachgeschoss: einläufige Treppe in Stahlbeton mit Kunststeinbelag, schmiedeeiserner Handlauf mit rotem PVC-Belag, gestrichenes Stahlgeländer
Unterhaltungsrückstau an Malerarbeiten im gesamten Obergeschoss

Arbeitszimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, Arbeitsbereich gefliest
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Wohnen- und Schlafen

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - große Dusche mit Kabine
 - Waschtisch
 - Wand-WC
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: ohne

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zum Balkon
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Gebrauchsspuren am Parkett

Balkon

- Boden: in Bodenfliesen
- Brüstung: Metallkonstruktion mit Kunststoffelementen
Unterhaltungsrückstau am Balkon, Durchfeuchtungen, Risse an den Brüstungselementen

Dachgeschoss

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt
Unterhaltungsrückstau an Malerarbeiten im gesamten Dachgeschoss

WC

- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in grauen großformatigen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung: - Waschtisch
- Wand-WC
(Farbe: weiß)
- Fenster: kleines Veluxfenster
- Einbauschränk im Schrägenbereich
Fliesenarbeiten nicht fachgerecht erstellt

3 Räume

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weiße Veluxfenster
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- In einem Raum Dachluke mit Einschubtreppe in Holz
- Die Decke ist wärme gedämmt

Kellergeschoss

Flur

- Decke: in Stahlbeton, weiß gestrichen
- Wandflächen: gestrichenes Mauerwerk

- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Treppe: grau gestrichene Betontreppe, mit Metallhandlauf und PVC-Belag
- Abgehende Türen: Brettertüren, Metalltür zum Heizungsraum
- Raumhöhe: ca. 2,20 m

Hausanschlussraum

- Decke: in Stahlbeton, weiß gestrichen
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Gaszähler, Stromanschluss, Wasseranschluss

Heizungsraum

- Decke: in Stahlbeton, weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Verbundestrich
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Heizung: Wandgerät (Fa. Confeo), Baujahr 2012 (nach Angabe)

Großer Waschraum

- Decke: in Stahlbeton, weiß gestrichen
- Wandflächen: grau gestrichener Zementputz bzw. weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Sockel für Waschmaschine
- Ausgussbecken

Vorratsraum

- Decke: in Stahlbeton, mit Styropor verblendet
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Grau gestrichene Holztür zum Kellerabgang

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen sowie örtliches Aufmass.

Erdgeschoss

Windfang:	1,72	x	1,51	=	2,60 m ²
WC:	1,40	x	1,10	=	1,54 m ²
Diele:	5,10	x	1,76	=	8,98
	+	2,34	x	1,01	= <u>2,36</u>
				=	11,34 m ²
Küche:	3,98	x	4,44	=	17,67
	-	0,45	x	1,34	= <u>0,60</u>
				=	17,07 m ²
Wohnraum:	6,42	x	4,44	=	28,50 m ²
Esszimmer:	4,18	x	2,82	=	11,79 m ²
					<hr/>
					72,84 m ²

Obergeschoss

Flur:	3,96	x	1,69	=	6,69
	+	1,00	x	1,13	= 1,13
	+	1,84	x	2,31	= <u>4,25</u>
				=	12,07 m ²
Arbeitszimmer:	2,55	x	2,82	=	7,19 m ²
Wohnen/Schlafen:	3,98	x	4,42	=	17,59
	-	0,45	x	1,34	= <u>0,60</u>
				=	16,99 m ²
Bad:	2,26	x	2,64	=	5,97 m ²
Schlafzimmer:	3,96	x	4,42	=	17,50 m ²
Kinderzimmer:	4,20	x	2,82	=	11,84 m ²
Balkon:	<u>1,44</u>	x	<u>4,22</u>	=	1,52 m ²
		4			<hr/>
					73,08 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 146 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Die Besetzung ist selbstgenutzt.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 18.06.2024 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Straße „Im Romberg“ erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 03.07.2024 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.