

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-165-24-HE

Grundstück:

**Forellstraße 27
45663 Recklinghausen**

Flur 547

Flurstück 451

Gemarkung Recklinghausen

Grundbuchblatt 246



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

022 K 22/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, Forellstraße 27 in 45663 Recklinghausen, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Donnerstag, 08.08.2024, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

08. August 2024

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

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

b.v.s. Sachverständige
Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie qualifizierter Sachverständiger a. V.

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

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

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0	Inhaltsverzeichnis:	
1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibungen:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	19
2.6.1	Bodenrichtwert:	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	21
3.0	Baubeschreibung:	22
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	23
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	25
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:	26
3.4	Restnutzungsdauer:	28
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	29
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	31
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	32
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	36
4.1.1	Mietsondierung:	36
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	38
4.1.4	Ertragswertberechnung:	39
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	40
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	40
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	41
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	42
6.0	Fotoanlage:	43
7.0	Plananlage:	49

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 27.06.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 246, Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, Forellstraße 27 in 45663 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 08.08.2024 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten des zu bewertenden Objekts, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigen konnte. Das Gebäude konnte somit nur von außen in Augenschein genommen, sowie das Grundstück teilweise besichtigt werden.

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Recklinghausen wurde von mir ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 10.07.2024 besorgt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Recklinghausen die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen besorgt. Diese Zeichnungen und Skizzen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtliche Übereinstimmung geprüft werden. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Zeichnungen des Gebäudes entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wird auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ermittelt. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 08.08.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Pkw-

Garagen. Dem Unterzeichner ist nicht bekannt geworden, ob die Wohnungen vermietet oder bewohnt sind.

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

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Recklinghausen
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 10.07.2024
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

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

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

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

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

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des 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 Sach- und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte, die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und der Mietspiegel der Stadt Recklinghausen), die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

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

2.0 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. 112.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen. Recklinghausen ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. Die Zeche Clerget (später Recklinghausen I), das Bergwerk General Blumenthal, die Zeche Clerget II (später Recklinghausen II) und auch das Bergwerk König Ludwig. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Recklinghausen. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Bundes- und Landesbehörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele. Die Stadt Recklinghausen wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in die drei Überbezirke Kernstadt, Südstadt und Suderwich mit insgesamt 18 Stadtteilen. Angrenzend befinden sich die Städte Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, 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 im Süden der Stadt Recklinghausen, im Ortsteil Süd und ist ca. 6,0 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Flurstück 369 wird von der Forellstraße und der Lennestraße, beides öffentliche Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 412 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 6,0 km von Recklinghausen-Zentrum
ca. 2,0 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen-Hochlarmark
ca. 1,9 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Süd
ca. 2,9 km vom Bahnhof Recklinghausen-Süd
ca. 5,5 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem vollständig unterkellerten zweigeschossigem Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen- und geschlossenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

Ob das Objekt von den Versorgungsunternehmen Wasser, Gas und Strom erhält ist unbekannt. 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 Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück ist zu ca. 43 % bebaut. Das Flurstück ist rechteckig geschnitten. Die mittlere Flurstücks Breite beträgt ca. 24,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe beträgt ca. 17,00 m. Die Zuwegungen zum Hauseingangsbereich, zur Garage und der rückwärtige Grundstücksbereich sind gepflastert. An der Seite zur Lennestraße sind PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt.

Der nicht bebaute und befestigte Grundstücksbereich ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Der Außenbereich ist augenscheinlich ungepflegt.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
45663 Recklinghausen , Westf, Forellstr. 27



geoport



23.07.2024 | 02808595 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

0 2.000 m

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: 2024

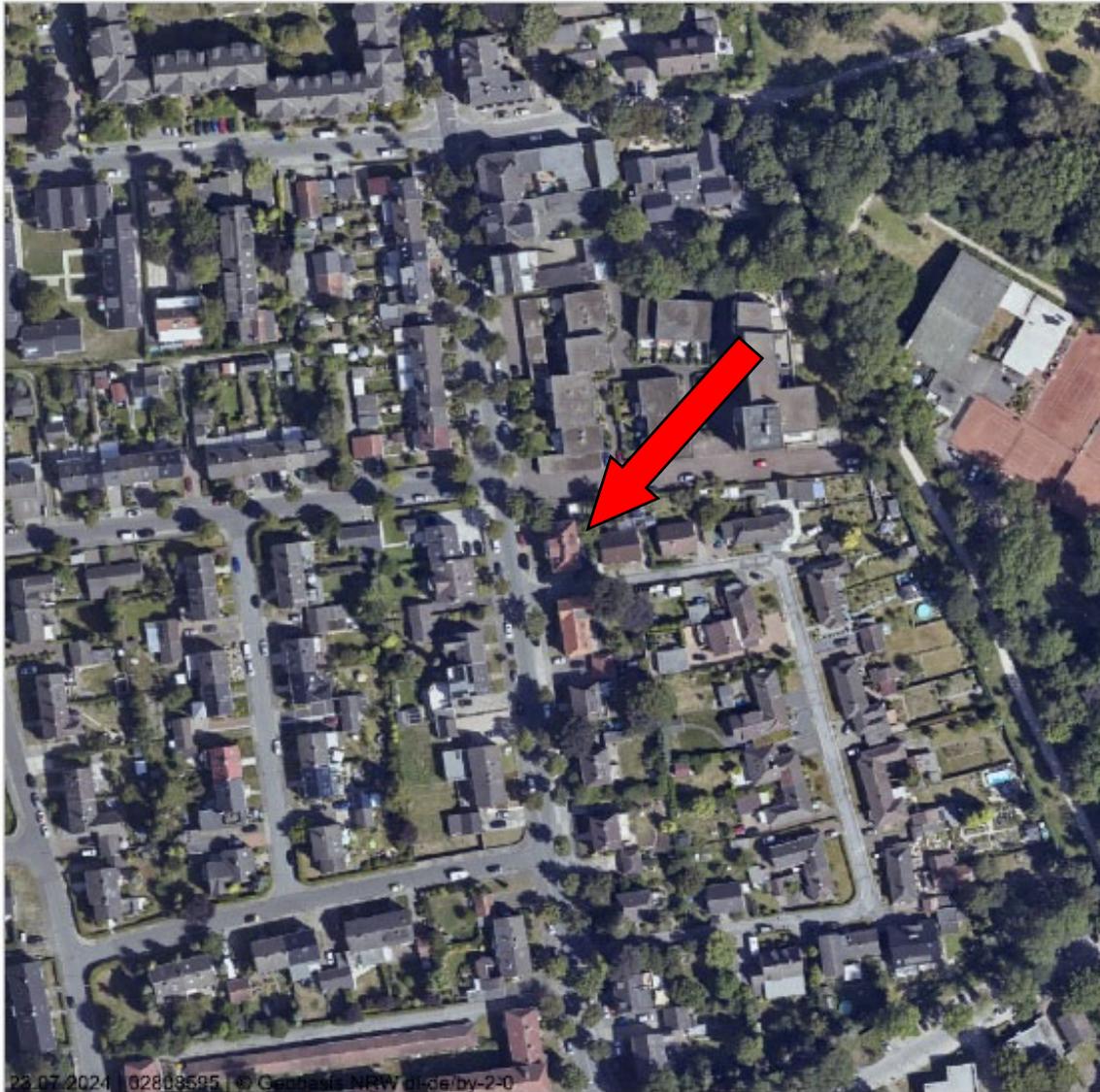
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02808595 vom 23.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45663 Recklinghausen , Westf, Forellstr. 27



23.07.2024 | 02808595 | © Geobasis NRW die/je/by-2-0

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. 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 02808595 vom 23.07.2024 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® 2024

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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

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

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Recklinghausen:	Blatt 246
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	547
Flurstück:	451
Flurstückgröße:	414 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Forellstraße 27

Eintragung in Abteilung I

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1-4:

wurden gelöscht

lfd. Nr. 5:

der derzeitige Eigentümer

Eintragung in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1-4:

wurden gelöscht

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 22/24).

Eintragung in Abteilung III

des Grundbuchs:

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 541, Forellstraße 27 in Recklinghausen weder durch Baulasten belastet noch begünstigt ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11, Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, Forellstraße 27 in Recklinghausen zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich 63 - Bauordnung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass es sich bei dem Gebäude auf dem Grundstück Forellstraße 27, in 45663 Recklinghausen; Flur 547, Flurstück 451, nicht um ein eingetragenes Baudenkmal handelt und es auch nicht Teil eines Denkmalbereiches ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Forellstraße 27, 45663 Recklinghausen nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

Erschließungskosten:

Laut Auskunft bei der Stadt Recklinghausen wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, Lagebezeichnung: Forellstraße 27 sowohl über die Erschließungsanlage „Forellstraße“ als auch über die Erschließungsanlage „Lennestraße“ erschlossen ist. Im Jahre 1963 wurde der endgültige Erschließungsbeitrag zur Lennestraße und im Jahre 1969 wurde der endgültige Erschließungsbeitrag zur Erschließungsanlage Forellstraße festgesetzt. Diese sind in voller Höhe abgegolten. Es sind keine Bescheide noch zu erlassen.

Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlage derzeit weder absehbar noch geplant.

Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Recklinghausen nicht erhoben. Das Recht der Stadt Recklinghausen, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen in dem hier behandelten Sinne sind, bleibt unberührt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Stadtplanung, Sachgebiet Städtebauliche Planung, liegt das Grundstück Forellstraße 27, Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 2 BauGB. Ein Fluchtlinienplan, rechtsverbindlich seit dem 14.07.1901, ist vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit für das Objekt Forellstraße 27 in Recklinghausen weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen bestehen.

Bergbauauskunft:

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

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

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit

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

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 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfelds auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

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

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

Die Bodenrichtwerte gemäß § 193, Abs. 3 BauGB belaufen sich, laut Richtwertkarten vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen wie folgt:

250,00 €/m²

für das 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 01.01.2024) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Ausgehend von den in den Bodenrichtwertkarten ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerten, die für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend sind, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 250,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der Grundstückstiefe des zu bewertenden Grundstücks, gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht, in Höhe von rund 10 %

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = + 25,00 \text{ €/m}^2$$

275,00 €/m²

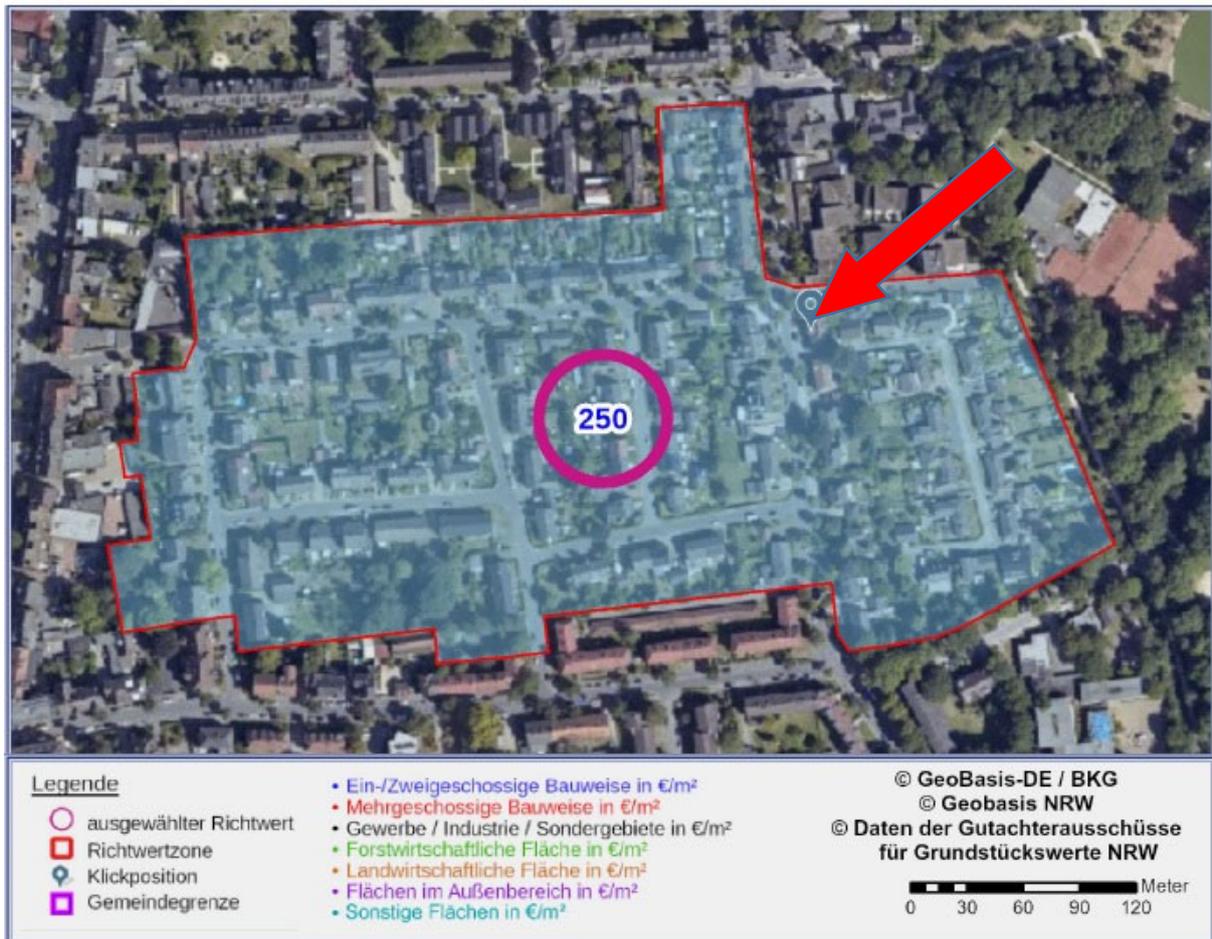
rd. 275,00 €/m²

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück 451	414 m ²	275,00 €/m ²	113.850,00 €

Bodenwert des Flurstücks 451 rund = 114.000,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die Aussagen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen.

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, der Aussagen der beim Ortstermin anwesenden Personen und der Unterlagen aus 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 vollständig unterkellertes zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zwei Garagen und drei Pkw-Stellplätzen.

Das Wohnhaus ist, laut Bauakte, ca. 1949 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Ca. 1950 wurde das Dachgeschoss teilweise ausgebaut. Eine Erweiterung des Kellers und der Bau der Garagen fand ca. 1952 statt. In ein Dreifamilienhaus wurde das Objekt ca. 2006 umgebaut. Das Wohnhaus ist auch unter der Terrasse unterkellert, wo sich ein Gemeinschaftsraum und die beiden Garagen befinden. Das Dreifamilienhaus ist mit einem Walmdach, welches mit Ziegelsteinen gedeckt ist und zwei Gauben mit Satteldächern hat, versehen. Die äußeren Wandflächen sind verputzt. Die Beheizung des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde ein Gaspunkt an der Brüstung am Hauseingang vorgefunden. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind überwiegend unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1949, ca. 2006 Umbau zum Dreifamilienhaus
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen; Schiefer an den Gauben

Wärmedämmung:	augenscheinlich gemäß den 2006 geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecken:	Stahlbeton laut Bauakte
Innenwände:	Mauerwerk laut Bauakte
Treppen:	abgeschlossenes Treppenhaus, Holztreppe laut Bauakte
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Walm- dach, Eindeckung mit roten Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen- u. Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Holztür mit Lichtöffnung Kelleraußentür Garagenseite: Stahltür Kelleraußentür Rückseite: unbekannt Innentüren: unbekannt
Tore:	Garten: Holzflügeltor Garage: Stahlkipptore
Oberböden:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt

Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	unbekannt (es wurde eine Gaspunkt gefunden)
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung an der Vorderseite (Westseite) des zu bewertenden Objekts erfolgt über die gepflasterte Wegefläche von der Forellstraße aus zum überdachten Hauseingangsbereich. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt ebenfalls von der Forellstraße aus. Die Zufahrt zu den drei Pkw-Stellplätzen erfolgt von der Lennestraße aus. Der nicht bebaute und befestigte Grundstücksbereich ist mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Der Außenbereich ist ungepflegt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zwei Garagen und drei Pkw-Stellplätzen.

Das Erdgeschoss teilt sich, laut den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, in einen Eingangsbereich, ein Gäste-WC, einen Wohn-Essraum mit offener Küche, ein Bad und zwei Räume auf. Das Obergeschoss ist, laut den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, wie das Erdgeschoss aufgeteilt. Das Dachgeschoss ist, laut den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, aufgeteilt in einen Flur, einen Abstellraum, ein Bad, ein

Schlafzimmer, eine Küche und ein Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist nur durch die Küche zu erreichen.

Im Kellergeschoss befinden sich, laut den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, ein Flur, ein Waschkeller, ein Fahrradkeller, ein Gemeinschaftskeller und drei Kellerräume sowie die beiden Garagen. Eine Kelleraußentreppe führt vom Fahrradkeller auf die Rückseite des Wohnhauses und eine weitere Kelleraußentür befindet sich an der Seite zu den Garagen.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Objekts, laut den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, dem heutigen Standard und ist als funktionell gut geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind demnach ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, 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 zu bewertenden Objekt konnte bei der Ortsbesichtigung folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Der gesamte Außenbereich ist ungepflegt. (nachrichtlich)

- Die gepflasterten Zuwegungsflächen sind teilweise überwuchert.
- Der Balkon im Obergeschoss hat im Frontbereich Feuchtigkeitsschäden.
- Im Hauseingangsbereich sind Malerarbeiten zu verrichten (Unterseite Balkon, Haustür, Wand zur Lenne- und zur Forellstraße).
- Die Brüstung vor dem Hauseingang weist Rissbildungen auf.
- An der Holzkonstruktion für den Balkon im Dachgeschoss sind Malerarbeiten fällig.
- Die rechte Mauer an der Garageneinfahrt hat Risse.
- Im oberen rechten Bereich der Garagen und des nördlichen Kellerfensters sind Farbabplatzungen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **8.500,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Das Risiko eines darüber hinaus verbleibenden Instandhaltungsrückstaus wird nachfolgend in Form eines Sicherheitsabschlags auf den zuvor ermittelten vorläufigen Verkehrswert (ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags) berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss zwei Garagen und drei Pkw-Stellplätzen zu beurteilen. Laut Bauakte ist das hier zu bewertende Objekt mit ursprünglich vier Wohneinheiten ca. 1949 errichtet worden, ca. 1950 wurde das Dachgeschoss teilweise ausgebaut, ca. 1952 wurde der Keller erweitert und die Garagen gebaut und ca. 2006 wurde das hier zu bewertende Objekt in ein Dreifamilienhaus umgebaut. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **37 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht örtlich aufgemessen werden, da mir trotz form- und fristgerechten Anschreiben, kein Zutritt zu dem Objekt ermöglicht wurde. Die Berechnung der Wohnfläche wurde daher der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Das zu bewertende Objekt hat demnach insgesamt eine Wohnfläche von rund 248 m², die sich wie folgt aufteilen soll:

Wohnung im Erdgeschoss:

Diele:

$$(0,5 * (3,019 + 1,492) * 1,527) + (0,5 * (2,870 + 0,730) * 2,135) \quad 7,29 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 7,07 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,760 * 2,435 \quad 6,72 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 6,52 \text{ m}^2$$

Kochen:

$$2,125 * 4,56 \quad 9,69 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 9,40 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$0,525 * 6,06 + 0,5 * (6,225 + 6,22) * 5,01 - 0,73 * 0,42 \quad 34,05 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 33,03 \text{ m}^2$$

WC:

$$1,81 * 1,38 \quad 2,50 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 2,42 \text{ m}^2$$

Kind:

$$4,49 * 2,487 + 0,5 * (4,49 + 3,307) * 1,183 \quad 15,78 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 15,31 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$4,49 * 2,687 + 0,5 * (4,49 + 3,307) * 1,183 \quad 16,68 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 16,18 \text{ m}^2$$

Terrasse:

$$3,75 * 5,895 + 2,775 * 1,05 \quad 25,02 \text{ m}^2 \quad \times 0,25 \quad \underline{6,26 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme EG:} \quad 96,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt EG} \quad \underline{\underline{96 \text{ m}^2}}$$

Wohnung im Obergeschoss:

Diele:

$$(0,5 * (3,019 + 1,492) * 1,527) + (0,5 * (2,870 + 0,730) * 2,135) \quad 7,29 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 7,07 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,760 * 2,435 \quad 6,72 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 6,52 \text{ m}^2$$

Kochen:

$$2,125 * 4,56 \quad 9,69 \text{ m}^2 \quad \times 0,97 \quad 9,40 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$\frac{0,525 * 6,06 + 0,5 * (6,225 + 6,22) * 5,01 - 0,73 * 0,42}{34,05 \text{ m}^2} \times 0,97 = 33,03 \text{ m}^2$$

WC:

$$1,81 * 1,38 = 2,50 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,42 \text{ m}^2$$

Kind:

$$4,49 * 2,487 + 0,5 * (4,49 + 3,307) * 1,183 = 15,78 \text{ m}^2 \times 0,97 = 15,31 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$4,49 * 2,687 + 0,5 * (4,49 + 3,307) * 1,183 = 16,68 \text{ m}^2 \times 0,97 = 16,18 \text{ m}^2$$

Balkon:

$$1,11 * 3,38 = 3,75 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{1,88 \text{ m}^2}$$

Zwischensumme OG: 91,81 m²**Gesamt OG 92,00 m²****Wohnung im Dachgeschoss:**Diele:

$$0,33 * 3,48 + 3,785 * 1,17 = 5,58 \text{ m}^2 \times 0,97 = 5,41 \text{ m}^2$$

Abstellraum:

$$1,50 * 0,885 = 1,33 \text{ m}^2 \times 0,97 = 1,29 \text{ m}^2$$

Bad:

$$0,80 * 1,735 + 2,34 * 1,015 = 3,76 \text{ m}^2 \times 0,97 = 3,65 \text{ m}^2$$

Schlafen:

$$0,5 * (3,323 + 3,322) * 3,185 + 3,605 * 1,882 = 17,37 \text{ m}^2 \times 0,97 = 16,85 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,10 * 4,295 = 13,31 \text{ m}^2 \times 0,97 = 12,92 \text{ m}^2$$

Wohnen/Essen:

$$5,20 * 3,545 = 18,43 \text{ m}^2 \times 0,97 = 17,89 \text{ m}^2$$

Balkon:

$$1,11 * 3,38 = 3,75 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{1,88 \text{ m}^2}$$

Zwischensumme OG: 59,89 m²**Gesamt OG 60,00 m²**Zusammenstellung der Wohnflächen:Erdgeschoss: 96,00 m²Obergeschoss: 92,00 m²Dachgeschoss: 60,00 m²Wohnfläche gesamt: 248,00 m²

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2016) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Dreifamilienhauses.

Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$14,18 * 8,26 + 4,00 * 6,265 + 1,30 * 3,035 + 6,01 * 5,00 + (0,25 * 5,00) / 2 * 5,00 = 179,31 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$14,18 * 8,26 = 117,13 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$14,18 * 8,26 = 117,13 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$14,18 * 8,26 = 117,13 \text{ m}^2$$

$$530,70 \text{ m}^2$$

531 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 (2016) 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 eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Recklinghausen vor.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend, 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 werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

Lage:	Wohn- / Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m ²]	[€/Monat]
Wohnung Erdgeschoss	96 m ²	6,50	624,00
Wohnung Obergeschoss	92 m ²	6,50	598,00
Dachgeschoss	60 m ²	6,50	<u>390,00</u>
			1.612,00
Garagen	2 Stück	50,00	100,00
Pkw-Stellplätze	3 Stück	30,00	<u>90,00</u>
			1.802,00
Gesamt		rund	1.802,00

4.1.2 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 ImmowertV sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungen	13,80 € / m ² Wohnfläche / Anno
Pkw-Stellplätze	104,00 € / Stück / Anno
Garagen	104,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen	351,00 € / Stück / Anno
Pkw-Stellplätze	46,00 € / Stück / Anno
Garagen	46,00 € / Stück / Anno

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

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen wird für Dreifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % mit einer Standardabweichung von 0,8 angegeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger 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.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 46 Jahren, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.802,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 21.624,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 248 \text{ m}^2 = 3.422,40 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Stellplätze/Garage} \quad 104,00 \text{ €/Stck.} \times 5 \text{ Stck.} = 520,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnung} \quad 351,00 \text{ €/Stck.} \times 3 \text{ Stck.} = 1.053,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Stellplätze/Garage} \quad 46,00 \text{ €/Stck.} \times 5 \text{ Stck.} = 230,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 21.624,00 \text{ €} = 432,48 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{5.657,88 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 5.658,00 \text{ €} = - 5.658,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{15.966,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$114.000,00 \text{ €} \times 2,0 \% = - 2.280,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \underline{13.686,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 46 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 29,89. Mithin ergibt sich:

$$13.686,00 \text{ €} \times 29,89 = 409.075,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} \quad = + 114.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{523.075,00 \text{ €}}$$

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

$$= - 8.500,00 \text{ €}$$

$$= \underline{514.575,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{515.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag

Ermittelte Werte:

Ertragswert = 515.000,00 €

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, die für die Verkehrswertermittlung von derartigen Objekten von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, Forellstraße 27 in 45663 Recklinghausen von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 08. August 2024, auf insgesamt

515.000,00 €
(fünfhundertfünfzehntausend Euro)

Dies entspricht ca. 2.077,00 € / m² Wohnfläche inklusive der Garagen und Pkw-Stellplätze.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äußeren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	515.000,00 €
./ 15 % Sicherheitsabschlag	<u>- 77.250,00 €</u>
	437.750,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	438.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 547, Flurstück 451, Forellstraße 27 in 45663 Recklinghausen, wird von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 08.August 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

438.000,00 €

(vierhundertachtunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 1.766,00 € / m² Wohnfläche inklusive der Garagen und Pkw-Stellplätze.

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert) **515.000,00 €**
ohne Sicherheitsabschlag i. W.: fünfhundertfünfzehntausend €

Verkehrswert (Marktwert) **438.000,00 €**
mit Sicherheitsabschlag i. W.: vierhundertachtunddreißigtausend €

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 42 Seiten zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrages, 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 30.08.2024
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.“