

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-153-23-HE

Grundstück:

**Stuckenbuschstraße 202
45659 Recklinghausen**

Flur 522

Flurstücke 64 und 65

Gemarkung Recklinghausen

Grundbuchblatt 4432



Auftraggeber:

**Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen**

Geschäftsnummer:

022 K 026/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstücke 64 und 65, Stuckenbuschstraße 202 in 45659 Recklinghausen, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Dienstag, 22.08.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

22. August 2023

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!

Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
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:	13
2.2	Luftbild:	14
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	15
2.4	Grundbuch:	16
2.5	Behördliche Auskünfte:	18
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	22
2.6.1	Bodenrichtwert:	22
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	23
2.7	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:	25
3.0	Baubeschreibung:	26
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	27
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	30
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:	31
3.4	Restnutzungsdauer:	33
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	34
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	36
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	37
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	41
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	41
4.1.2	Sachwertberechnung:	42
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	43
4.2.1	Mietsondierung:	43
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	43
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	44
4.2.4	Ertragswertberechnung:	45
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	46
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	46
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	47
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	48
6.0	Fotoanlage:	49
7.0	Plananlage:	68

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 27.06.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 4432, Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstücke 64 und 65, Stuckenbuschstraße 202 in 45659 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 22.08.2023 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt. Vor dem Objekt wurde einer der Miteigentümer sowie der Zwangsverwalter angetroffen. Die Haustür vom Objekt stand offen und mit einem Blick durch die offene Haustür konnte festgestellt werden, dass das gesamte Objekt vollkommen verwahrlost ist und ein stechender, beißender, übelriechender Gestank aus dem Objekt kam. Ob weitere Personen in dem Objekt sind, war mir zu dem Zeitpunkt unbekannt und wurde durch den Miteigentümer verneint. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde die Ortsbesichtigung nur von außen durchgeführt. Das Gebäude und das Grundstück wurden somit durch den Sachverständigen nur im vorderen Bereich in Augenschein genommen.

Durch einen Miteigentümer wurden mir aktuelle Innenfotos vom 22.08.2023 und Grundrisszeichnungen per E-Mail zur Verfügung gestellt, welche in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung Berücksichtigung finden.

Durch die vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte wurde festgestellt, dass das Erd- und Dachgeschoss jeweils eine abgeschlossene Wohnung bilden. Jedoch werden beide Wohnungen über einen Heizungs-, Strom- und Wasserkreislauf versorgt somit wird in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung von einem Einfamilienwohnhaus ausgegangen.

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Recklinghausen wurde von mir ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 07.07.2023 besorgt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen besorgt. Diese

Zeichnungen und Skizzen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nur von außen auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt wurde. Die Berechnung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnfläche wurde demnach lediglich auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ermittelt. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 22.08.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vollständig unterkellerte eingeschossige Einfamilienhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite sowie einer Pkw-Garage mit Abstellraum. Das Objekt wird durch zwei Miteigentümer bewohnt.

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 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Recklinghausen
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 07.07.2023
- 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) 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)
- 7) 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).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 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;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2023 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. Diese sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins und der Sachwertfaktor) 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 Regierungsbezirks 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. 111.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Recklinghausen ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. Die Zeche Clerget (später Recklinghausen I), das Bergwerk General Blumenthal, die Zeche Clerget II (später Recklinghausen II) und auch das Bergwerk König Ludwig. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Recklinghausen. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Bundes- und Landesbehörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele. Die Stadt Recklinghausen wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in die drei Überbezirke Kernstadt, Südstadt und Suderwich mit insgesamt 18 Stadtteilen. Angrenzend befinden sich die Städte Oer-Erkenschwick, Datteln, Castrop-Rauxel, Herten, Marl und Herne. Recklinghausen besitzt im Süden einen Stadthafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein. An der Stadtgrenze Marl/Recklinghausen befindet sich der Verkehrslandeplatz Marl-Loemühle. Außerdem verfügt Recklinghausen über zwei Bahnhöfe, dem Hauptbahnhof mit Anschluss an den Fernverkehr sowie dem Südbahnhof.

Das zu bewertende Objekt liegt im westlichen Bereich der Stadt Recklinghausen, im Stadtteil Stuckenbusch und ist ca. 3,2 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Grundstück wird von der Stuckenbuschstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 64 beträgt 599 m² und des Flurstücks 65 beträgt 326 m² in ebener Geländestruktur. Das Flurstück 64 weist eine einseitige Straßenfront auf. Das Flurstück 65 ist an keine öffentliche Straße bzw. Zuwegung angeschlossen. Das Grundstück ist regelmäßig geschnit-

ten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 3,2 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 3,3 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen

ca. 6,6 km von der A 2, Kreuz Recklinghausen

ca. 4,1 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer vollständig unterkellerten eingeschossigen Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite sowie einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. 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 kürzester Zeit mit dem PKW, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtteil Stuckenbusch sowie im Stadtzentrum von Recklinghausen.

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

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

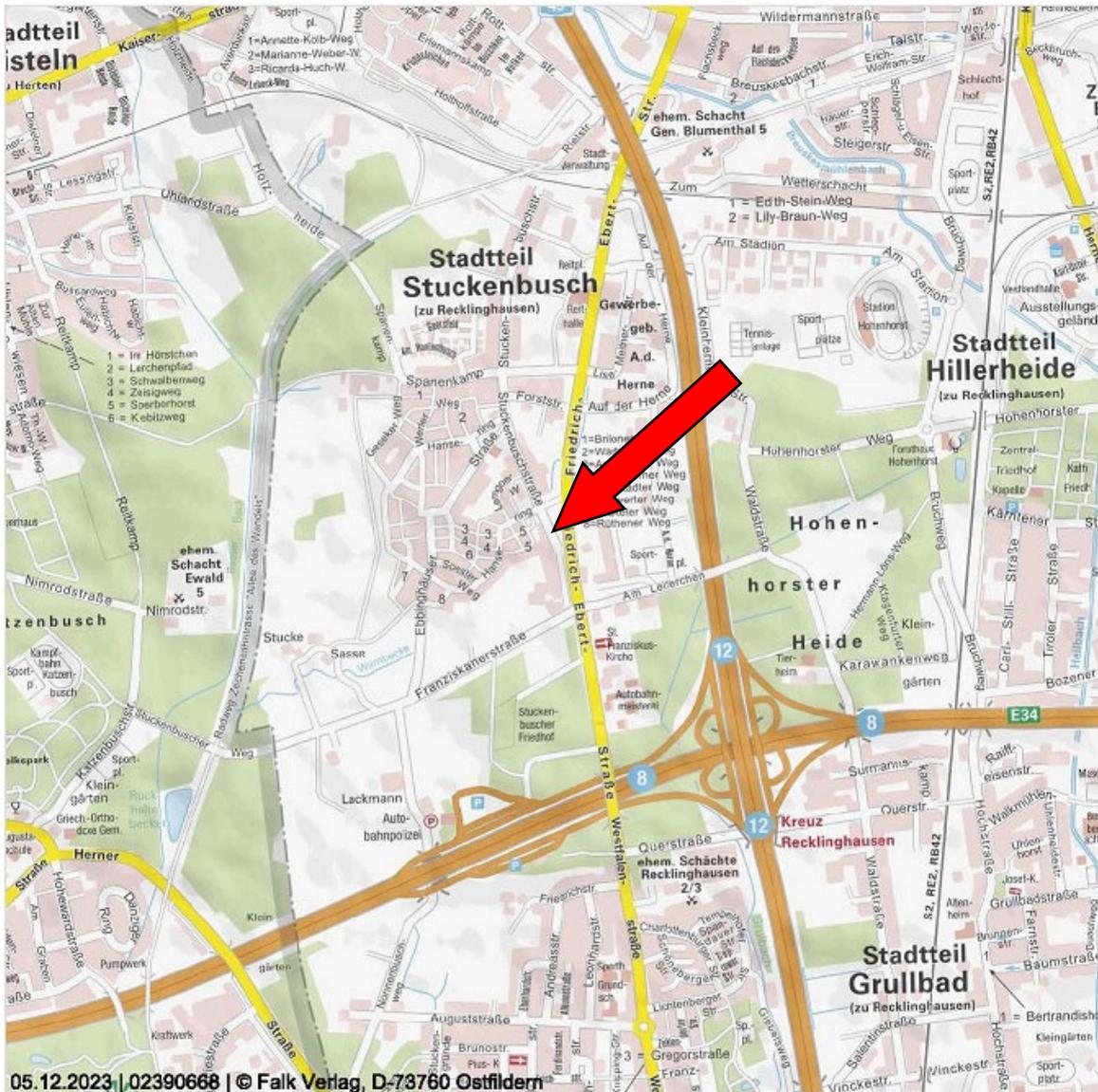
Flurstück 64: Das Flurstück ist zu ca. 21 % bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unbekannt. Die mittlere Flurstücks Breite beträgt ca.12,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe beträgt ca. 50,00 m. Die Zuwegung zum Hauseingangsbereich und

die Zufahrt zur Pkw-Garage sind gepflastert. Der Vorgarten ist mit Rasen gesät. Die Zufahrt sowie der Vorgarten sind stark verwildert.

Flurstück 65: Das Flurstück ist laut vorliegenden Unterlagen nicht bebaut. Der Grundstücksbereich ist unbekannt. Laut Flurkarte befindet sich auf dem Flurstück ein Gartenhaus. Die mittlere Flurstücks Breite beträgt ca.12,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe beträgt ca. 28,00 m. Die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 64.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
 45659 Recklinghausen , Westf, Stuckenbuschstr. 202

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 Druckklizenzen.)

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: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02390668 vom 05.12.2023 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® 2023

Seite 1

2.2 Luftbild:



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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 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 02390668 vom 05.12.2023 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® 2023

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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

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

eingesehen werden. Hier ist 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 4432
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	522
Flurstück:	64
Flurstücksgröße:	599 m ²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Lage:	Stuckenbuschstr. 202
Flurstück:	65
Flurstücksgröße:	326 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Stuckenbuschstr. 202

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 3:

Das Umlegungsverfahren – Stuckenbusch U 13 – ist eingeleitet. Eingetragen am 01. März 1982.

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 26/23). Eingetragen am 08.05.2023.

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 8/23). Eingetragen am 08.05.2023.

**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 schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstücke 64 und 65 weder durch Baulasten belastet noch begünstigt sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstücke 64 und 65, Stuckenbuschstraße 202 in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich der Liegenschaft, Stuckenbuschstraße 202 in Recklinghausen, anhängig sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung / Untere Denkmalbehörde - wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass es sich bei dem Objekt Stuckenbuschstraße 202 nicht um ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 DSchG NRW handelt. Zudem befinden sich auch keine Baudenkmäler in der unmittelbaren Nähe wodurch der Umgebungsschutz gem. § 9 Absatz 2 DSchG nicht greift. Das Objekt befindet sich auch nicht in einem Denkmalbereich nach § 2 Absatz 3 DSchG. Auf dem Grundstück befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler nach § 2 Absatz 5.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Stuckenbuschstraße 202 in 45659 Recklinghausen nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Erschließungskosten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, unterliegt das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstück 64, 65, Lage: Stuckenbuschstraße 202, nicht gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für das Grundstück sind bisher keine Erschließungsbeiträge festgesetzt worden.

Die Stuckenbuschstraße ist eine vorhandene Anlage, für die gemäß § 242 Abs. 1 BauGB keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Folgende Bescheide sind noch zu erlassen: - keine -

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für ggf. zukünftig zu erstellende weitere Erschließungsanlagen bleibt durch diese Bescheinigung unberührt.

Gem. § 133 Abs. 2 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht, oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können gemäß § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

Bemerkungen:

Für das in Rede stehende Grundstück wurde gemäß Bescheid vom 15.07.1968 eine Kanalanschlussgebühr in Höhe von 600,00 DM festgesetzt.

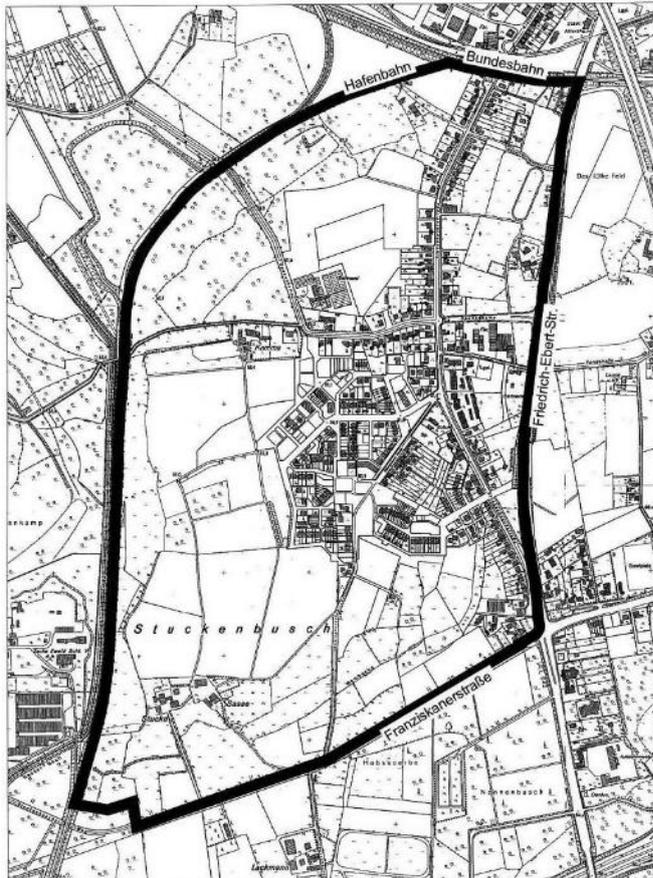
In dem Bereich, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen / Sachgebiet Städtebauliche Planung - liegt das zu bewertende Flurstück 64 (Lage: Stuckenbuschstr. 202) nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebau-

ungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es ist kein Bebauungsplan oder Satzungsbeschluss in Aufstellung. Es besteht eine Vorkaufsrechtsatzung vom 28.09.1979. An den im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücken steht der Stadt Recklinghausen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht zu. Es besteht keine Veränderungssperre.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung vom 28.09.1979 der Stadt Recklinghausen über das besondere Vorkaufsrecht im Stadtteil Stuckenbusch



Quelle: Stadt Recklinghausen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Flurstück 65 befindet sich laut Auskunft der Stadt Recklinghausen im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ewald“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

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

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die 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 mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Em-schermulde-Süd-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes 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 Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

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

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Die Bodenrichtwerte gemäß § 193, Abs. 3 BauGB belaufen sich, laut Richtwertkarten vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen wie folgt:

vorderer Grundstücksbereich / Bodenrichtwertnummer 1253:

300,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen bebauten Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

rückwärtiger Grundstücksbereich / Bodenrichtwertnummer 1309:**230,00 €/m²**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen bebauten Wohnbaufläche (Bebaute Fläche im Außenbereich) mit einer Grundstückstiefe von 40 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der Lage des Grundstücks in zwei Richtwertzonen wird die anrechenbare, bebaute Wohnbaufläche mit einer Größe von rund 420 m² mit dem vollen ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert (Richtwertnummer 1253) in Ansatz gebracht. Aufgrund der Grundstückstiefe von rund 50 m bis zur Richtwertzonenteilung des Grundstücks wird, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m, der hintere Grundstücksbereich mit einer Größe von rund 179 m² als hausnahes Gartenland mit 30 % des zonalen Bodenrichtwerts (Richtwertnummer 1253) berücksichtigt. Die Grundstücksfläche (Flurstück 65) von 326 m², welche sich in der zweiten Richtwertzone befindet, wird auf Grund der vorhandenen planungsrechtlichen Situation, ebenfalls als hausnahes Gartenland mit 30 % des zonalen Bodenrichtwerts (Richtwertnummer 1309) berücksichtigt.

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:

vorderer Grundstücksbereich / Bodenrichtwertnummer 1253:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: (Wohnbaufläche) 300,00 €/m²

rückwärtiger Grundstücksbereich / Bodenrichtwertnummer 1309:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: (Bebaute Fläche im Außenbereich) 230,00 €/m²

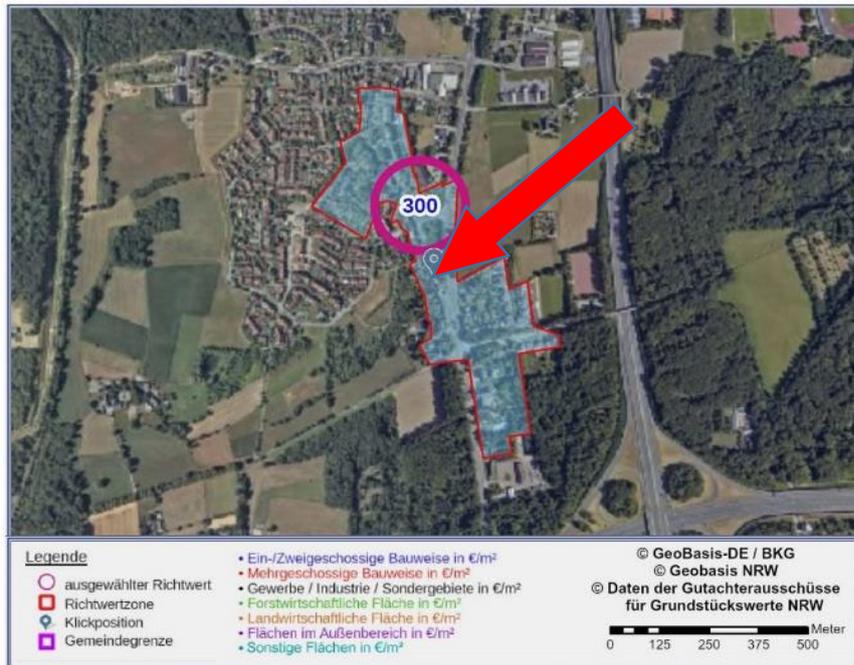
keine Zu- oder Abschläge auf die ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerte

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:
anrechenbare Wohnbaufläche (Flurstück 64)	420 m ²	300,00 €/m ²	= 126.000,00 €
hausnahes Gartenland (Flurstück 64)	179 m ²	300,00 €/m ² x 30 %	= 16.110,00 €
restliche Grundstücks- teilfläche (Flurstück 65)	326 m ²	230,00 €/m ² x 30 %	= 22.494,00 €
			<hr/>
			= 164.604,00 €
Gesamt-Bodenwert des Flurstücks 172 rund			= <u>164.600,00 €</u>

2.7 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:

vorderer Grundstücksbereich / Bodenrichtwertnummer 1253:



rückwärtiger Grundstücksbereich / Bodenrichtwertnummer 1137:



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: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarten können 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 durch einen Miteigentümer zur Verfügung gestellte Fotodokumentation.

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 des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers 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 eine vollständig unterkellerte eingeschossige Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite sowie einer Pkw-Garage mit Abstellraum. Das Wohnhaus ist, laut Bauakte, ca. 1951 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie ca. 1960 angebaut und ca. 1976 im Bereich der Dachgauben erweitert worden. Die Pkw-Garage mit Abstellraum ist ca. 1957 errichtet worden. Laut vorliegenden Unterlagen sowie der Fotodokumentation sind das Wohnhaus und der Anbau unterkellert. Das Haupthaus ist mit einem Satteldach, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist, versehen und der Anbau ist mit einem Flachdach versehen, wobei auf einem Teil des Anbaus zusätzlich eine Dachterrasse errichtet wurde. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind verkleinert die Gauben und die rechte Giebelseite im Dachgeschossbereich sind verschiefert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, welcher sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1951, Anbau ca. 1960, Gauben Erweiterung ca. 1976, Verblendung/Terrasse ca. 1989, Garage/Stall ca. 1957
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, verlinkert, verschiefert
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG, Rest unbekannt
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	KG zum EG: Stahlbeton EG zum DG: Holz mit Textilbelag und Holzgeländer, Rest unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen- u. Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtöffnungen Innentüren: Holz, tlw. Lichtöffnungen, Holzzargen
Oberböden:	Fliesen, Textil, Rest unbekannt

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, Kratzputz, gestrichen, Fliesen, Fliesenspiegel, im Gaubenbereich Holzverkleidung, Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	Holzverkleidung, verputzt, gestrichen, Rest unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	KG: Sauna, Waschbecken EG: WC, Badewanne, Waschbecken DG: bodenstehendes WC, Waschbecken, Badewanne Rest unbekannt
Heizung:	laut Fotodokumentation: Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im KG
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Stromanschluss ist vorhanden
Besondere Ausstattung:	Sauna, Rest unbekannt
Pkw-Garage:	laut Bauakte Pkw-Garage mit Stall (Abstellraum), massiv, eingeschossig, Satteldach mit Ziegeleindeckung, 2-flügliges Holztor, Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Haustür vom Objekt stand offen und mit einem Blick durch die offene Haustür konnte festgestellt werden, dass das gesamte Objekt vollkommen verwahrlost ist und ein stechender, beißender, übelriechender Gestank aus dem Objekt kam. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde die Ortsbesichtigung nur von außen durchgeführt. Das Gebäude und das Grundstück wurden somit durch den Sachverständigen nur im vorderen Bereich in Augenschein genommen.

Die Zuwegung an der Vorderseite (Nord-Ost) des Wohnhauses erfolgt über die gepflasterte Wegefläche sowie vier Stufen zum nicht überdachten Hauseingangsbereich. Die Zuwegung zur Pkw-Garage erfolgt über eine gepflasterte Zuwegung entlang der rechten Giebelseite des Objekts. Der Vorgarten ist mit Rasen gesät. Die Zufahrt sowie der Vorgarten sind stark verwildert. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unbekannt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich (Flurstück 65) befindet sich laut Katasterplan ein Gartenhaus.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vollständig unterkellerte eingeschossige Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite sowie einer Pkw-Garage mit Abstellraum. Das Objekt wird durch zwei Miteigentümer bewohnt.

Laut vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie der Fotodokumentation teilt sich das Erdgeschoss in zwei Flure, Bad, Küche, Wohn-/ Essraum sowie zwei Räume auf.

Vom Flur führt eine Treppe zum Dachgeschoss, hier sind zwei Flure, Bad, Küche, Wohnen, ein Raum und eine Dachterrasse angeordnet.

Im Kellergeschoss befinden sich Flur, Bad, ein Raum, Saunakeller, Wasch- / Heizungskeller und zwei weitere Kellerräume.

Den vorliegenden Unterlagen entnehmend, entspricht die räumliche Aufteilung nur eingeschränkt dem heutigen Standard und ist auch nur bedingt als funktionell geplant zu bezeichnen. Im Keller- und Erdgeschoss befinden sich gefangene Räume, welche

nur über andere Räume zu erschließen sind. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalen Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

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

Wohnhaus

- Der gesamte Vorgartenbereich ist verwildert. Die gepflasterten Zuwegungs- und Zufahrtsflächen sind fachgerecht instand zu setzen.
- Die rechte vordere Hausecke sowie die rechte Giebelseite sind vollständig überwuchert, Inwieweit die Dacheindeckung dadurch beschädigt ist, ist nicht bekannt.
- Das Garagentor ist augenscheinlich beschädigt.
- Die Nebeneingangstür zur Gartenbereich ist augenscheinlich beschädigt.

- Im Vorgarten steht ein 7,5 m³ Müllcontainer, in dem sich Müllsäcke befinden.
- Aus der Dachrinne wächst ein Bäumchen.
- Durch die offenstehende Haustür konnte festgestellt werden, dass das gesamte Objekt vollkommen verwahrlost ist und ein stechender, beißender, übelriechender Gestank aus dem Objekt kam. Das gesamte Objekt ist vollständig leerzuräumen und sämtliche Boden-, Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht instand zu setzen. Die Heizungsanlage ist auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen. Die Elektrofeininstallation ist teilweise fachgerecht instand zu setzen. Sämtliche sanitären Gegenstände sind zu reinigen bzw. zu erneuern (nur zur Information, Berücksichtigung erfolgt in Form eines Sicherheitsabschlags).

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 **25.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine vollständig unterkellerte eingeschossige Einfamilienhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite sowie einer Pkw-Garage mit Abstellraum zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. 1951 errichtet und ca. in den Jahren 1960, 1976 und 1989 an- und umgebaut wurde. 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 **20 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und die Pkw-Garage, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten von mir im Rahmen des Orts-termins örtlich nicht aufgemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt wurde. Die Berechnung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 147 m², die sich wie folgt aufteilt:

Kellergeschoss:

Flur:

$$1,20 * 2,75 \qquad 3,30 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 3,20 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,10 * 2,75 - 0,54 * 0,30 \qquad 5,61 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 5,44 \text{ m}^2$$

Raum 1:

$$3,70 * 3,57 \qquad 13,21 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad \underline{12,81 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme:} \qquad 21,45 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

TH-Flur:

$$1,20 * 2,20 \qquad 2,64 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 2,56 \text{ m}^2$$

Flur:

$$1,20 * 2,75 \qquad 3,30 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 3,20 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,18 * 2,75 - 0,54 * 0,30 \qquad 5,83 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 5,66 \text{ m}^2$$

Küche:

$$3,50 * 3,08 \qquad 10,78 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 10,46 \text{ m}^2$$

Raum 1:

$$3,83 * 3,65 \qquad 13,98 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 13,56 \text{ m}^2$$

Raum 1:

$$3,83 * 4,50 - 0,37 * 0,37 + 2,20 * 3,70 + 0,30 * 2,40 \qquad 25,96 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 25,18 \text{ m}^2$$

Raum 2:

$$3,50 * 3,20 \qquad 11,20 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad \underline{10,86 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme:} \qquad 71,48 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

TH-Flur:

$$1,25 * 2,20 \qquad 2,75 \text{ m}^2 \times 0,97 \qquad 2,67 \text{ m}^2$$

Flur:

1,26 * 2,885	3,64 m ² x 0,97	3,53 m ²
<u>Bad:</u>		
2,135 * 2,885 – 0,54 * 0,30	6,00 m ² x 0,97	5,82 m ²
<u>Raum:</u>		
3,76 * 3,635 – 0,76 * 0,15 – 0,76 * 1,00 * 0,5	13,17 m ² x 0,97	12,77 m ²
<u>Wohnen:</u>		
3,76 * 4,51 – 0,76 * 0,15 – 0,76 * 1,00 * 0,5	16,46 m ² x 0,97	15,97 m ²
<u>Küche:</u>		
3,51 * 3,135 – 0,70 * 0,15 - 0,70 * 1,00 * 0,5	10,55 m ² x 0,97	10,23 m ²
<u>Dachterrasse.:</u>		
3,30 * 3,65	12,05 m ² x 0,25	<u>3,01 m²</u>
	Zwischensumme:	54,00 m ²
	Zwischensumme gesamt	146,93 m ²
	gesamt	<u>147 m²</u>

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 und Dachgeschoss des Wohnhauses, Kellergeschoss und Erdgeschoss des Anbaus sowie der Pkw-Garage mit Abstellraum.

Haus mit Anbau:

Kellergeschoss

$$8,00 * 9,00 + 3,00 * 3,95 + 3,50 * 4,05 = 98,03 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$8,00 * 9,00 + 3,00 * 3,95 + 3,50 * 4,05 = 98,03 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$8,00 * 9,00 = \underline{72,00 \text{ m}^2}$$

268,06 m²

rd. 268 m²

Pkw-Garage mit Stall/Abstellraum:

Erdgeschoss

$$5,48 * 3,12 + 5,48 * 1,625 = 26,00 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,48 * 3,12 + 5,48 * 1,625 = \underline{26,00 \text{ m}^2}$$

52,00 m²

rd. 52 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 Verzinsungsbeitrag 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 Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel von der Stadt Recklinghausen vor.

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamts (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (3. Quartal 2023 = 178,3) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus / Pkw-Garage	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus/Anbau	=	ca. 1951/1960
Ursprungsbaujahr Pkw-Garage mit Stall/Abst.	=	ca. 1957
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus und Pkw-Garage	=	25 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	268 m ²	1.262,00 €/m ²	338.216,00 €	- 75 %	84.554,00 €
Pkw-Garage	52 m ²	892,00 €/m ²	46.384,00 €	- 75 %	11.596,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten = 96.150,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Dachgauben + 4.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie der gepflasterten und plattierten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 4.000,00 €

104.150,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert)

rund = 104.150,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

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

a) des Bodenwerts	
b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)	
Bodenwert nach 2.6.2 (anrechenbare Wohnbaufläche)	126.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>104.150,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	230.150,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Doppelhaushälften/Reihenendhäusern oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein theoretischer Zuschlag in Höhe von rund 36 % als Sachwertzuschlag (in Form einer Marktanpassung), vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittene persönliche Gestaltung, des allgemeinen Erscheinungsbilds, der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands und eines Sicherheitsabschlags) in Höhe von rund 8 % für gerechtfertigt.

8 v. H.	von	230.150,00 €	<u>+ 18.412,00 €</u>
		Summe:	248.562,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:			- 25.000,00 €
zzgl. Wert der restlichen Grundstücksteilflächen: (hausnahes Gartenland Flurstück 64 und Fläche im Außenbereich Flurstück 65)			<u>+ 38.604,00 €</u>
			262.166,00 €
Sachwert nach Anpassung an die Marktlage:			<u>rd. 262.000,00 €</u>

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist durch zwei Miteigentümer selbst genutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Recklinghausen und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Recklinghausen wird, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 910,00 €/Monat für das zu bewertende Objekt einschließlich der Pkw-Garage berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 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 Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	13,50 € / m ² Wohnfläche / Anno
Pkw-Garage	102,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	344,00 € / Stück / Anno
Pkw-Garage	45,00 € / Stück / Anno

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

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen und im angrenzenden Kreis Recklinghausen haben Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in Ihren Grundstücksmarktberichten 2023 veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

In der Stadt Gelsenkirchen wird im Grundstücksmarktbericht 2023 ein Liegenschaftszinssatz von 0,94 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,79$ % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren beim Wohnhaus, 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 1,5 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$910,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 10.920,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 147 \text{ m}^2 = 1.984,50 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garage} \quad 102,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 102,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 344,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 344,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garage} \quad 45,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 45,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 10.920,00 \text{ €} = 218,40 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 2.693,90 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 2.694,00 \text{ €} = - 2.694,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{\underline{8.226,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (anrechenbare Wohnbaufläche):

$$126.000,00 \text{ €} \times 1,5 \% = - 1.890,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \underline{\underline{6.336,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,17. Mithin ergibt sich:

$$6.336,00 \text{ €} \times 17,17 = 108.789,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt:} \quad = + 164.604,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{273.393,00 \text{ €}}}$$

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

$$= - 25.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{248.393,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{248.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage	=	262.000,00 €
Ertragswert	=	248.000,00 €

Die oben aufgeführten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sach- und Ertragswert. 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 Einfamilienhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstücke 64 und 65, Stuckenbuschstraße 202 in 45659 Recklinghausen, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22. August 2023, auf insgesamt

260.000,00 €

(zweihundertsechzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 1.769,00 € / m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Garage.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde, nach Rücksprache mit dem Amtsgericht, das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt. Mit einem Blick durch die offene Haustür konnte festgestellt werden, dass das gesamte Objekt vollkommen verwahrlost ist und ein stechender, beißender, übelriechender Gestank aus dem Objekt kam. Aufgrund der, dem Unterzeichner zur Verfügung gestellten Innenfotos des Objekts vom 22.08.2023 erkennbaren Zustands der Räumlichkeiten, sowie des allgemeinen äußeren baulichen Zustands des Gebäudes und der damit verbundenen Risiken, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 25 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	260.000,00 €
./i. Sicherheitsabschlag (25 % von 260.000,00 €)	<u>- 65.000,00 €</u>
	195.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	195.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 522, Flurstücke 64 und 65, Stuckenbuschstraße 202 in 45659 Recklinghausen, wird von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 22. August 2023, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

195.000,00 €

(einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 1.327,00 € / m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Garage.

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert) **260.000,00 €**
ohne Sicherheitsabschlag i. W.: zweihundertsechzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert) **195.000,00 €**
mit Sicherheitsabschlag i. W.: einhundertfünfundneunzigtausend €

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 48 Seiten zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags, gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 29.01.2024

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.“