

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-156-23-HE

Grundstück:

**Grullbadstraße 14, 14a, 14b, 14c,
18, 18a, 18b, 18c**

45661 Recklinghausen

Flur 545

Flurstück 369

Gemarkung Recklinghausen

Wohnungs- und Teileigentums-
grundbuch Blatt 16477



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen

Reitzensteinstraße 17-21

45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22 K 34/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des 40,50/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 545, Flurstück 369, Grullbadstraße 14, 14a, 14b, 14c, 18, 18a, 18b, 18c in 45661 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses Grullbadstraße 14 mit Kellerraum und Garage, jeweils Nr. 21 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermin:

Donnerstag, 23.11.2023, 14:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

23. November 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 e.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	Grundstücksbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	20
2.6.1	Bodenrichtwert:	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	22
3.0	Baubeschreibung:	23
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	24
3.2	Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: ..	27
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	28
3.4	Baulicher Zustand/Schäden:	29
3.5	Restnutzungsdauer:	31
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	32
4.0	Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungs- u. Teileigentums: .	33
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.1.1	Mietsondierung:	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	38
4.1.4	Ertragswertberechnung:	39
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	40
6.0	Fotoanlage:	41
7.0	Baupläne:	47

1.1 Einleitung:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 15.08.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für den 40,50/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblatt 16477) an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 545, Flurstück 369, Grullbadstraße 14, 14a, 14b, 14c, 18, 18a, 18b, 18c in 45661 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 23.11.2023, um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die zu bewertende Wohnung und Garage zusammen mit dem Sohn der Mieterin besichtigt wurde. Alle Räumlichkeiten waren frei zugänglich. Das Gebäude konnte von außen und innen, im Bereich des Gemeinschaftseigentums, in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Recklinghausen ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 05.09.2023 sowie die Teilungserklärung (schriftlicher Teil zuzüglich Plananlagen des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 21) besorgt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche wird mittels der Maße aus dem vor Ort angefertigten Aufmaß vorgenommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.11.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses Grullbadstraße 14 befindet und mit dem dreigeschossigen

Mehrfamilienhaus Grullbadstraße 18 sowie den eingeschossigen Bungalows Grullbadstraße 14a, 14b, 14c, 18a, 18b, 18c eine Wohnanlage bildet sowie um die Garage Nr. 21 in der rückwärtigen Garagenanlage. Die zu bewertende Wohnung und Garage Nr. 21 sind zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 23 Wohnungen und 20 Garagen sowie 11 Einstellplätze für Pkws, welche jedoch per Sondernutzungsrecht einzelnen Wohnungen zugeordnet sind.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag lagen dem Unterzeichner ein bedarfsorientierte Energieausweise für das Gebäude Grullbadstraße 14 vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf für das Gebäude Grullbadstraße 14 bei 159,8 kWh/(m²a). Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis 29.10.2029.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil 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) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 05.09.2023.
- 4) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 5) Baunutzungsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung
- 6) Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils aktuellen Fassung
- 7) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 8) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 9) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 10) Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004
- 11) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I, S.175 BER. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
- 12) Kopie der Teilungserklärung inklusive Zeichnungen für die zu bewertenden Sondereigentume.
- 13) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 14) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts 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 den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem bebauten 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) eines Wohnungs- bzw. Teileigentums 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, dass 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 Wohnungs- bzw. Teileigentums festzulegen.

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

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 Bewertungsobjektes, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurden.

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 Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins) 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 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Recklinghausen. Recklinghausen liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirkes Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Recklinghausen, mit einer Größe von ca. 66,4 km², hat aktuell ca. 112.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen. Recklinghausen ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. Die Zeche Clerget (später Recklinghausen I), das Bergwerk General Blumenthal, die Zeche Clerget II (später Recklinghausen II) und auch das Bergwerk König Ludwig. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Recklinghausen. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie Bundes- und Landesbehörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele. Die Stadt Recklinghausen wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in die drei Überbezirke Kernstadt, Südstadt und Suderwich mit insgesamt 18 Stadtteilen. Angrenzend befinden sich die Städte Oer-Erkenschwick, Datteln, Castrop-Rauxel, Herten, Marl und Herne. Recklinghausen besitzt im Süden einen Stadthafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein. An der Stadtgrenze Marl/Recklinghausen befindet sich der Verkehrslandeplatz Marl-Loemühle. Außerdem verfügt Recklinghausen über zwei Bahnhöfe, dem Hauptbahnhof mit Anschluss an den Fernverkehr sowie dem Südbahnhof.

Das zu bewertende Objekt liegt im Süden der Stadt Recklinghausen, im Ortsteil Süd und ist ca. 4,0 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Flurstück 369 wird von der Grullbadstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 3.503 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 4,0 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 2,1 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen-Hochlarmark

ca. 1,1 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Süd

ca. 2,9 km vom Bahnhof Recklinghausen-Süd

ca. 4,5 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und sechs eingeschossigen Bungalows sowie 20 Garagen bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) sowie einer gewerblichen Bebauung hinter dem Grundstück. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

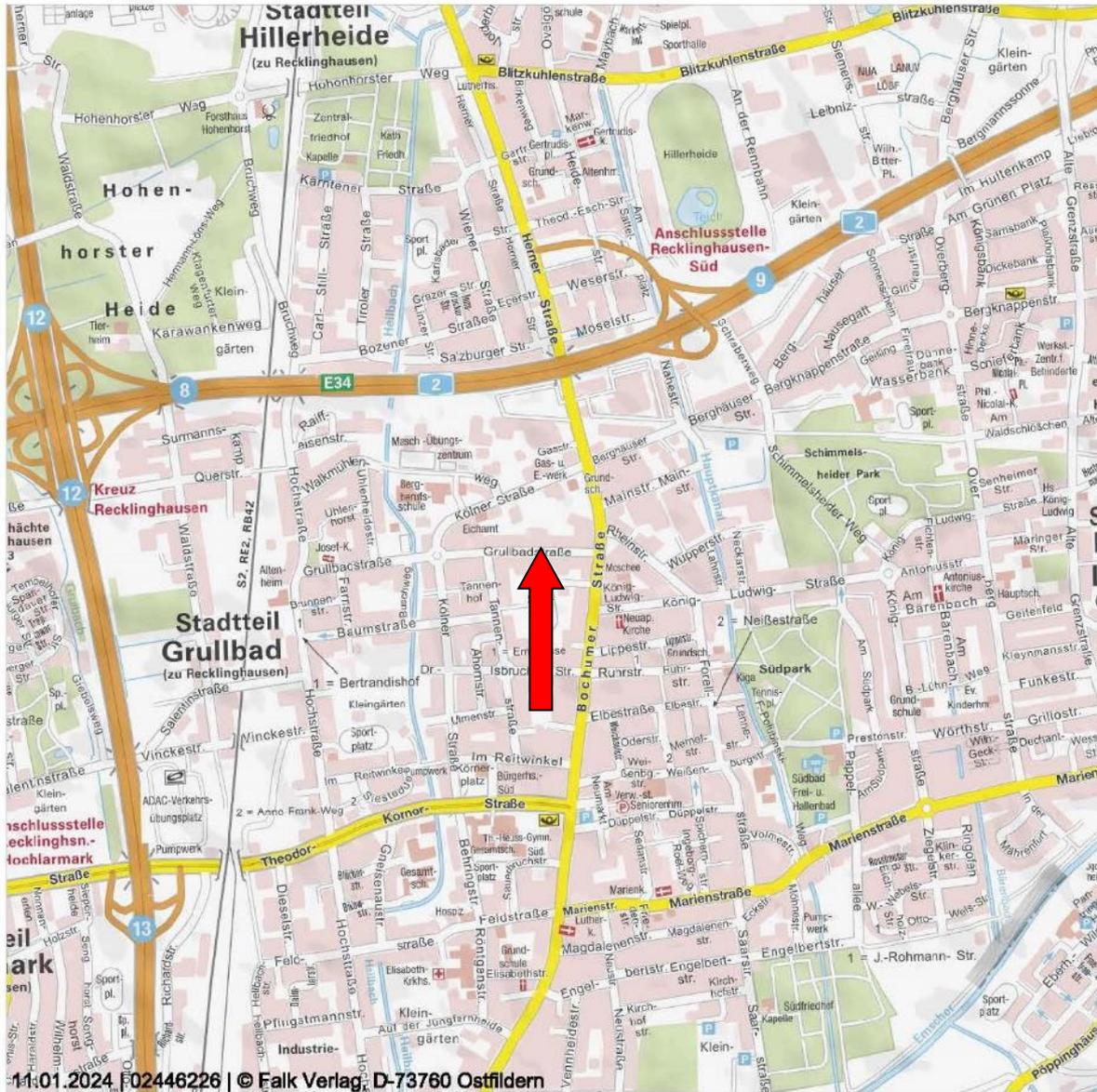
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte, sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung, sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich in der näheren Umgebung.

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

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in die Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 41 m und die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 85 m.

2.1 Stadtplan:



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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 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

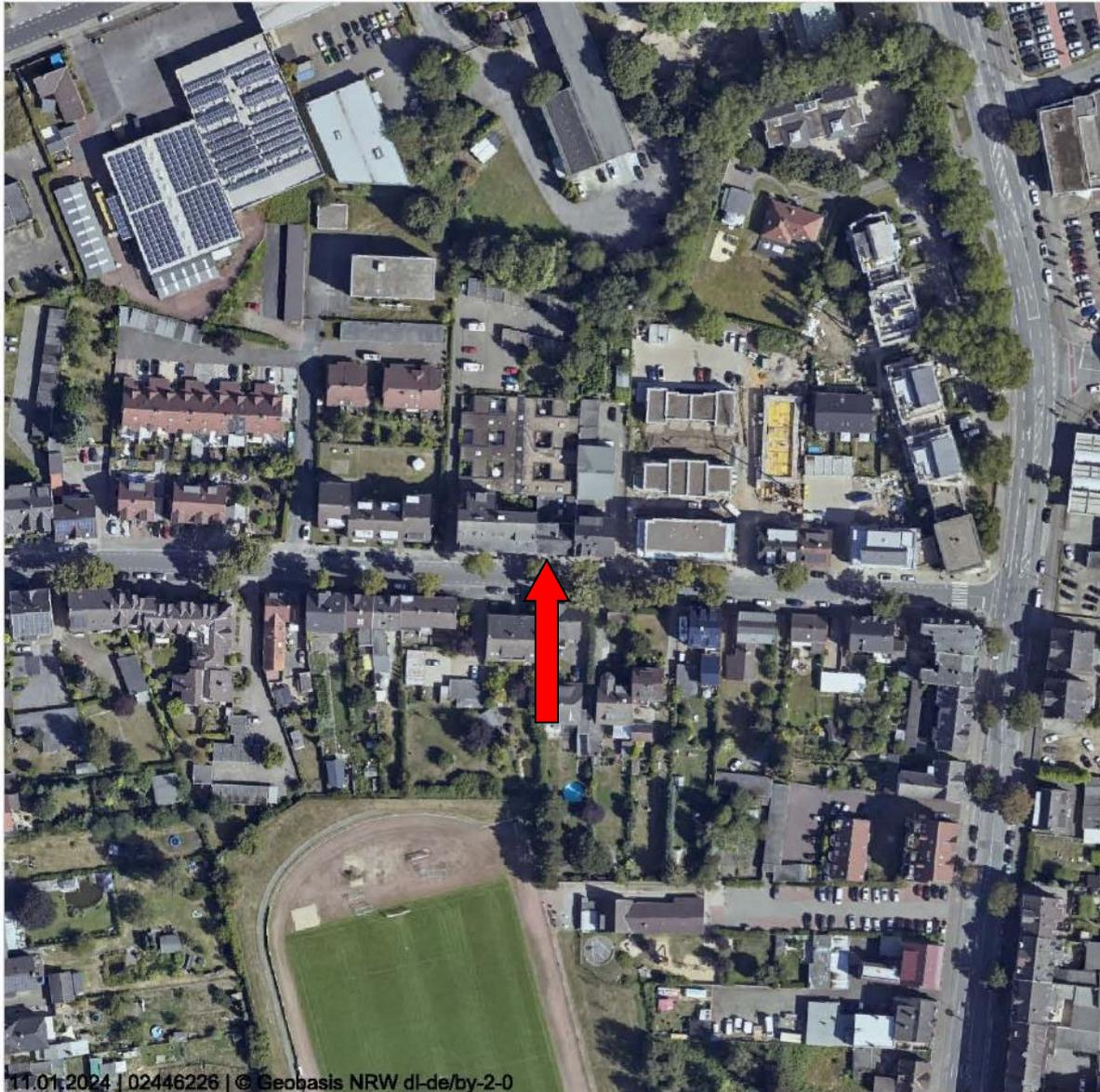
2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45661 Recklinghausen , Westf, Grullbadstr. 14



geoport



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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 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 02446226 vom 11.01.2024 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 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs:

Grundbuch von Recklinghausen:	Blatt 16477
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	545
Flurstück:	369
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Grullbadstraße 14, 14a, 14b, 14c, 18, 18a, 18b, 18c
Größe	: 3.503 m ²
Miteigentumsanteil:	40,50/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung, mit Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan sämtlich mit Nummer 21 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch von Recklinghausen Blätter 12032 bis 12047 und 16474 bis 16480 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf mit einigen Ausnahmen nach näherer Maßgabe des § 6 der Gemeinschaftsordnung zur Veräußerung einer Zustimmung. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Rechts auf die Bewilligungen vom 24. März 1977 und 12. Juni 1978 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung des Blattes nach Abschreibung von Miteigentumsanteilen aus den Grundbüchern von Recklinghausen Blätter 12032 bis 12047 hierher übertragen am 29. November 1978.

**Eintragungen in Abteilung II des
Wohnungs- und Teileigentums-
grundbuchs:**

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit – Bergschäden- und Bergschädenminderwertverzicht – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch Recklinghausen Band 8 Blatt 114 eingetragenen Steinkohlenbergwerks König Ludwig I. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 25. Januar 1979 eingetragen am 16. Februar 1979.

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 34/23).
Eingetragen am 01.06.2023.

**Eintragungen in Abteilung II des
Wohnungs- und Teileigentums-
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 545, Flurstück 369, weder durch Baulasten belastet noch begünstigt ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 545, Flurstück 369, Grullbadstraße 14 und 14 a-c, sowie Grullbadstraße 18 und 18 a-c in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich 63 - Bauordnung / Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass es sich bei den Objekten Grullbadstraße 14, 14a, 14b, 14c, 18, 18a, 18b, 18c in 45661 Recklinghausen, nicht um Baudenkmäler 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 DDchG. Auf den Grundstücken 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 Grullbadstraße 14a-c und 18a-c in 45661 Recklinghausen, WE Nr. 21 nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen / Sachgebiet Städtebauliche Planung, liegt das zu bewertende Grundstück, Grullbadstraße 14a-18c, Gemarkung Recklinghausen, Flur 545, Flurstück 369, nicht

im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass derzeit zu dem Bewertungsgrundstück keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen in Form von bauordnungsbehördlichen Verfahren bestehen.

Erschließungskosten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, unterliegt das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 545, Flurstück 369, Lage: Grullbadstraße 14-18c, gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Die Erschließungsanlage Grullbadstraße ist endgültig hergestellt. Die Abrechnung erfolgte 1977, sodass mittels Bescheids in Summe ein endgültiger Erschließungsbeitrag in Höhe von 6.340,94 DM festgesetzt wurde. Der Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten.

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. Für das in Rede stehende Grundstück wird kein Kanalanschlussbeitrag mehr erhoben.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Recklinghausen“ ist eine Firma in Hannover.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht 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 „Wildblume-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes 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 § 40 (2) 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 den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen, auf

240,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von 35 m, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

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

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der Grundstückstiefe von im Mittel ca. 85 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m, wird der rückwärtige Grundstücksbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung ab einer Tiefe von ca. 55 m sowie mit einer Größe von rund 1.248 m² sachverständigenseits als Garagenhof mit lediglich 50 % in Ansatz gebracht.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 240,00 €/m²

keine konjunkturelle Anpassung auf den zonalen Bodenrichtwert

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

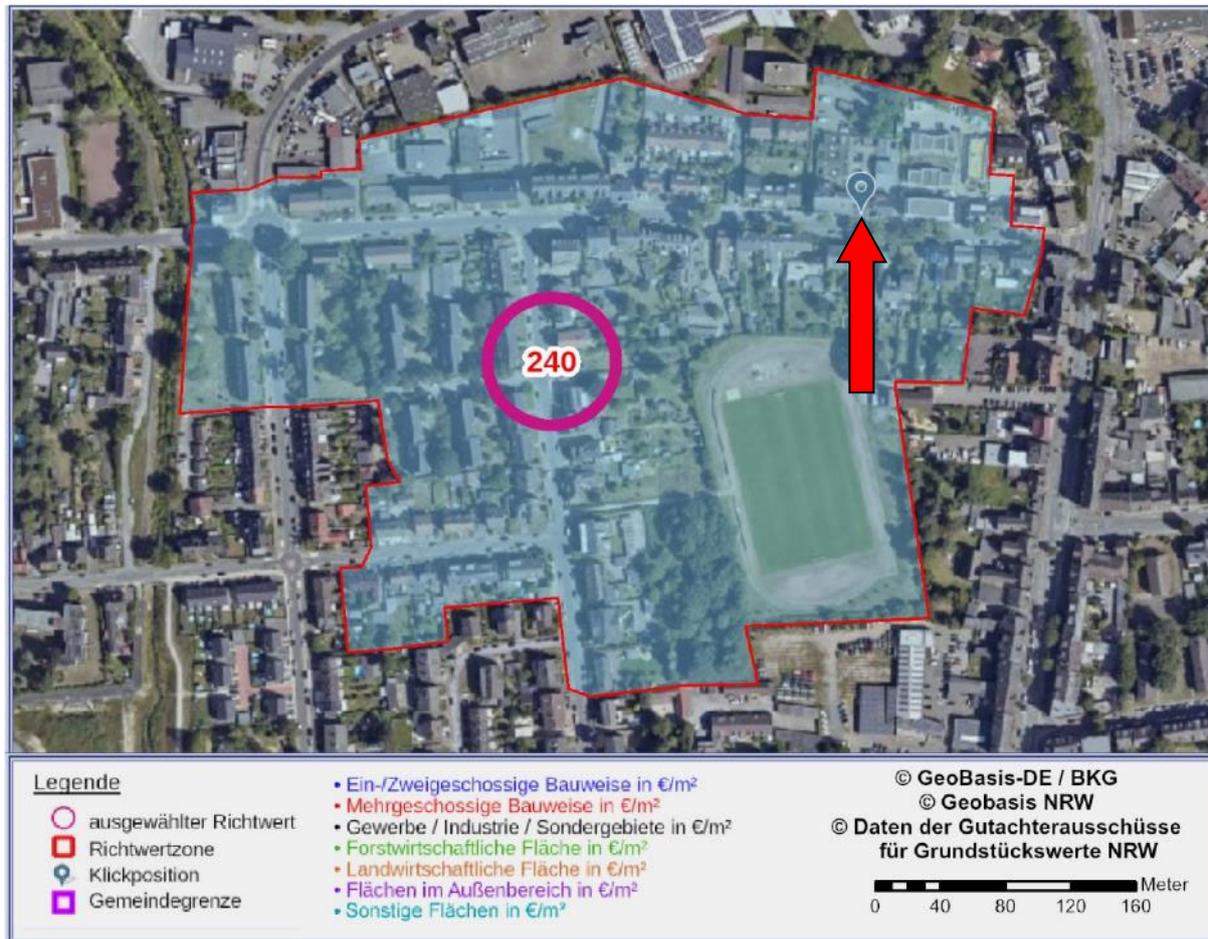
Flurstück: 369	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
vorderer			
Grundstücksbereich	2.255 m ²	240,00 €/m ²	= 541.200,00 €
rückwärtiger			
Grundstücksbereich	1.248 m ²	240,00 €/m ² x 50 %	= 149.760,00 €
		Gesamtbodenwert:	= 690.960,00 €

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

40,50/1.000 x 690.960,00 € = 27.984,00 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 21 rund 28.000,00 €

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:

01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und den Angaben während des Ortstermins sowie die Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich vonseiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses Grullbadstraße 14 befindet und mit dem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus Grullbadstraße 18 sowie den eingeschossigen Bungalows Grullbadstraße 14a, 14b, 14c, 18a, 18b, 18c eine Wohnanlage bildet sowie um die Garage Nr. 21 in der rückwärtigen Garagenanlage.

Wohnhaus Grullbadstraße 14 betreffend:

Das dreigeschossige Wohnhaus ist in konventioneller, massiver Mauerwerksbauweise, laut Bauakte ca. 1952, errichtet und nachträglich an der Rückfassade eingeschossig angebaut worden. Das Gebäude ist im dreigeschossigen Bereich vollständig unterkellert, im eingeschossigen Bereich lediglich teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss im dreigeschossigen Gebäudeteil ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind an der Vorderfassade mit einem Wärmedämmputz versehen, die Rückfassade ist unbekannt. Die Dachflächen des Satteldachs sind vermutlich mit Betondachsteinen gedeckt. Der eingeschossige Gebäudeteil ist mit einem Flachdach versehen, welcher mit Bitumenbahnen eingedeckt ist. Die zu bewertende Wohnung Nr. 21 wird über eine Gaskombitherme beheizt, welche sich im Bad befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Gastherme. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand des hier zu bewertenden Wohnungseigentums sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Wohnhaus Grullbadstraße 14 betreffend:

Art und Zweck der Baulichkeit:	dreigeschossiges Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau an der Rückfassade und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss; insgesamt mit vier Wohneinheiten
Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise

Unterkellerung:	das Gebäude ist im dreigeschossigen Bereich vollständig unterkellert, der eingeschossige Anbau ist teilweise unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1952 (lt. Bauakte), nachträglich an der Rückfassade angebaut
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmputz an der Vorderfassade, Rückfassade unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag lag dem Unterzeichner ein bedarfsorientierte Energieausweise für das Gebäude Grullbadstraße 14 vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf für das Gebäude Grullbadstraße 14 bei 159,8 kWh/(m ² a). Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis 29.10.2029
Innenwände:	Mauerwerk; Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton mit Estrich
Treppen:	im Treppenhaus Stahlbeton mit Kunststeinplatten ab EG bzw. mit Fliesen ins KG; Rest unbekannt

Dachkonstruktion/

Dacheindeckung:	im dreigeschossigen Gebäudeteil konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach vermutlich mit Betondachsteinen gedeckt; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut; eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach und Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre (dreigeschossiger Gebäudeteil); Rest unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Kunststoffrollläden; Rest unbekannt
Hauseingangstür:	aus Kunststoff mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil mit Glaseinsatz sowie Klingel- und Briefkastenelement
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Strom-, Gas-, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden
Heizung:	Gaskombitherme; Rest unbekannt
Warmwasserversorgung:	über die Gaskombitherme; Rest unbekannt
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage, Kabelanschluss; Rest unbekannt

3.2 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Wohnungstür:	Holztür mit Holzzargen und Glaseinsatz
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz
Oberböden:	Fliesen, Laminat
Deckenverkleidungen:	verputzt, teilweise tapeziert, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Reibeputz, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1979), teilweise mit Kunststoffrollläden
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken
Heizung/Warmwasserbereitung:	Gaskombitherme (Baujahr ca. 1993), welche sich im Bad befindet
Rauchmelder:	sind nicht vorhanden
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage, Kabelanschluss

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Vom Gehweg aus gelangt man über drei geflieste, massive Stufen zum Hauseingang Grullbadstraße 14. Der Hauseingang Grullbadstraße 18 befindet sich an der seitlichen Giebelfassade, welcher vom Gehweg aus über einen plattierten Weg am Haus erschlossen wird. Die sechs Bungalows werden ebenfalls über das Treppenhaus Grullbadstraße 18 und dem Atrium im Erdgeschoss sowie dem angrenzenden Flur erschlossen. Vom Hof aus befindet sich ein zusätzlicher Eingang zum Flur der Bungalows. Die seitliche Zufahrt von der Straße aus ist gepflastert. Am Ende des Grundstückes befinden sich insgesamt 20 Stahlbeton-Fertigaragen, welche über eine gepflasterte Fläche erschlossen werden und laut Bauakte ca. 1977/'78 aufgestellt wurden. Zwischen den Garagen und Bungalows befindet sich eine gepflasterte Freifläche, auf dem sich, laut Teilungserklärung, 11 Einstellplätze für Pkws befinden.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 21 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses Grullbadstraße 14 befindet und mit dem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus Grullbadstraße 18 sowie den eingeschossigen Bungalows Grullbadstraße 14a, 14b, 14c, 18a, 18b, 18c eine Wohnanlage bildet sowie um die Garage Nr. 21 in der rückwärtigen Garagenanlage. Die zu bewertende Wohnung und Garage Nr. 21 sind zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 23 Wohnungen und 20 Garagen sowie 11 Einstellplätze für Pkws, welche jedoch per Sondernutzungsrecht einzelnen Wohnungen zugeordnet sind.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 21 befindet sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Gebäude Grullbadstraße 14. Die Wohnung teilt sich auf in Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer und zwei Zimmer. Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Ma-

ße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen in der Diele bei ca. 2,30 m bzw. im Wohnzimmer bei ca. 2,61 m. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend normalen Unterhaltungszustand. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.4 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und 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. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem Sondereigentum sowie dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins ein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Wohnung Nr. 21:

- An den Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Der Bodenbelag ist in Teilbereichen zu erneuern.
- Das Bad ist vollständig fachgerecht zu sanieren.
- Die Gaskombitherme im Bad ist fachgerecht zu erneuern.

- Die Türen sind, inklusive der Zargen, fachgerecht malermäßig instand zu setzen.
- Die Rauchmelder fehlen.

Garage Nr. 21:

- An der Vorderfassade sind fachgerecht Putz- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Das Garagentor ist fachgerecht schlossermäßig instand zu setzen.
- Laut Aussage vom Sohn der Mieterin beim Ortstermin tritt Feuchtigkeit vom Dach in die Garage.

Gemeinschaftseigentum (Grullbadstraße 14):

- An den Wandflächen im Treppenhaus sind fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen.
- Aus dem Kellergeschoss sind Gegenstände fachgerecht zu entfernen/ entsorgen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum sowie der anteilige Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **16.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

3.5 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall sind eine Wohnung und eine Garage zu beurteilen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses Grullbadstraße 14, welches mit dem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus Grullbadstraße 18 sowie den Bungalows Grullbadstraße 14a, 14b, 14c, 18a, 18b, 18c eine Gesamtanlage bildet. Das Wohnhaus Grullbadstraße 14 wurde, laut Bauakte, ca. 1952 errichtet sowie in späteren Jahren teilweise an- und umgebaut. Die Stahlbeton-Fertigarage wurde, laut Bauakte, ca. 1977/78 aufgestellt. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen, wird dem zu bewertenden Sondereigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei der Wohnung bzw. von 60 Jahren bei der Garage, zugrunde gelegt.

3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die zu bewertende Wohnung Nr. 21 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 79 m², die sich wie folgt aufteilt:

	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 2,54 * 2,70 – 0,18 * 0,68 + 0,97 * 1,24	7,94 m ² x 1,00	7,94 m ²
<u>Küche:</u> 2,43 * 2,44	5,93 m ² x 1,00	5,93 m ²
<u>Bad:</u> 2,44 * 1,93 – 0,58 * 0,32	4,52 m ² x 1,00	4,52 m ²
<u>Schlafzimmer:</u> 3,60 * 3,46 + 0,93 * 0,75	13,15 m ² x 1,00	13,15 m ²
<u>Wohnzimmer:</u> 5,01 * 5,91 – 0,52 * 0,61	29,29 m ² x 1,00	29,29 m ²
<u>Zimmer 1:</u> 3,61 * 2,46	8,88 m ² x 1,00	8,88 m ²
<u>Zimmer 2:</u> 3,24 * 2,81 + 0,20 * 0,57	9,22 m ² x 1,00	<u>9,22 m²</u>
	Zwischensumme:	78,93 m ²
	rund	<u>79 m²</u>

4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungs- u. Teileigentums:

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 (2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen, basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen für Wohnungs- und Teileigentume keine 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 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 Eigentumswohnung und Garage (Sondereigentum an dem Wohnungs- und Teileigentum Nr. 21 des Aufteilungsplans), welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor, so dass hier keine unterstützende Bewertung erfolgen kann. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel der Stadt Recklinghausen vor.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum Nr. 21 ist zurzeit für einen monatlichen Kaltmietzins in Höhe von 400,00 € für die Wohnung zzgl. 45,00 € für die Garage vermietet.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Recklinghausen und der momentanen Angebotssituation auf dem Recklinghäuser Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage sowie Beschaffenheit des Bewertungsobjekts, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 435,00 € für das Wohnungs- und Teileigentum Nr. 21, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

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

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum: 13,50 €/m² Wohnfläche/Anno

Garage: 102,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum: 412,00 €/Stück/Anno

Garage_ 45,00 €/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 2023 veröffentlicht.

Bei einer Bodenrichtwertklasse bis 290,00 €/m² wird für Wohnungseigentume ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 %, mit einer Standardabweichung von 1,3 %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte Zinssätze für typisch genutzte Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, der Größe des Objekts, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Größe des Wohnungseigentums und der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$435,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 5.220,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 79 \text{ m}^2 = 1.066,50 \text{ €}$$

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

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 412,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 412,00 \text{ €}$$

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

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 5.220,00 = 104,40 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{1.729,90 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 1.730,00 \text{ €} \quad - 1.730,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{\underline{3.490,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (vorderer Grundstücksbereich):

$$2,5 \% \text{ von } 21.920,00 \text{ €} = - 548,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungs- u. Teileigentums:} \quad = \underline{\underline{2.942,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 18,42. Mithin ergibt sich:

$$2.942,00 \text{ €} \times 18,42 = 54.192,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungs- u. Teileigentums:} \quad = + 28.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{82.192,00 \text{ €}}}$$

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

$$- 16.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{66.192,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungs- u. Teileigentums Nr. 21: rd.} \quad \underline{\underline{66.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelter Wert:

Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 21: 66.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Recklinghausen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 40,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 545, Flurstück 369, Grullbadstraße 14, 14a, 14b, 14c, 18, 18a, 18b, 18c in 45661 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungs- und Teileigentum, Nr. 21 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23. November 2023, auf insgesamt

66.000,00 €

(sechshundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 835,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Garage Nr. 21.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 40 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 16.01.2024

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.“