

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-157-23-HE

Grundstück:

**Suderwichstraße 191
45665 Recklinghausen**

Flur 357

Flurstück 187

Gemarkung Recklinghausen

Grundbuchblatt 5071



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22 K 37/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Recklinghausen, Flur 357, Flurstück 187, Suderwichstraße 191 in 45665 Recklinghausen, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Dienstag, 31.10.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

31. Oktober 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.



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	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	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 des Objekts:	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	29
3.4	Restnutzungsdauer:	31
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	32
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.1.1	Mietsondierung:	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	38
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	39
4.1.4	Ertragswertberechnung:	40
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	41
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	41
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	42
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	43
7.0	Fotoanlage:	44
8.0	Baupläne:	48

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 11.08.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 5071, Gemarkung Recklinghausen, Flur 357, Flurstück 187, Suderwichstraße 191 in 45665 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 31.10.2023 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem das Objekt trotz form- und fristgerechtem Anschreiben nicht von innen besichtigt werden konnte. Das Gebäude und das Grundstück konnten nur von der öffentlichen Straße und über einen öffentlichen Fußweg an der linken Grundstücksgrenze entlang in Augenschein genommen werden.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt die nachfolgende Verkehrswertermittlung (Marktwערtermittlung) auf Basis der Unterlagen aus der Bauakte „Umbau und Sanierung des MFH sowie Zusammenlegung der Wohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden durch Nutzungsänderung der Trockenräume“ (bauaufsichtliche Genehmigung vom 02.03.2021). Ob die mit den Umbauarbeiten begonnen wurde, oder ob diese überhaupt durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, warum die Geltungsdauer der Baugenehmigung erloschen ist. Dass diesbezügliche Risiko wird am Ende des Gutachtens in Form eines Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Recklinghausen ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 25.09.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde die Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen eingesehen und Fotos von den dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie einer Berechnung der Wohn- und Nutzfläche angefertigt. Die aus der Bauakte vorliegenden Zeichnungen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nur von außen auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Die Berechnung der Wohnfläche wird

daher aus der Bauakte hierher übernommen. Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 31.10.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, laut vorliegenden Unterlagen, größtenteils unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden und einem eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau auf der Rückseite, mit insgesamt sieben Wohnungen sowie sechs Pkw-Garagen und einem Pkw-Stellplatz im Hof. Augenscheinlich steht das gesamte Objekt leer und ist nicht bewohnt. Die Aufteilung der Wohnungen in rechts und links erfolgt von der Straße aus gesehen.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtheitsprüfung lag ebenfalls 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 Bauordnungsamts der Stadt Recklinghausen.
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 25.09.2023
- 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 jeweils aktuellen Fassung.
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils aktuellen Fassung.
- 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) Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004
- 12) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021).
- 13) 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.
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Recklinghausen, Stand: 01.01.2022

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, 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 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 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 Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der 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 Grundstückbeschreibung:

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 östlichen Bereich der Stadt Recklinghausen, im Stadtteil Suderwich und ist ca. 6,1 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Grundstück wird von der Suderwichstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 187 beträgt 994 m² in ebener Geländestruktur. Das Flurstück weist eine einseitige Straßenfront auf. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 6,1 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 7,7 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen

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

ca. 4,9 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem, laut vorliegenden Unterlagen, größtenteils unterkellertem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem nicht unterkellerten Anbau auf der Rückseite, mit insgesamt sieben Wohnungen sowie sechs Pkw-Garagen im Hof bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

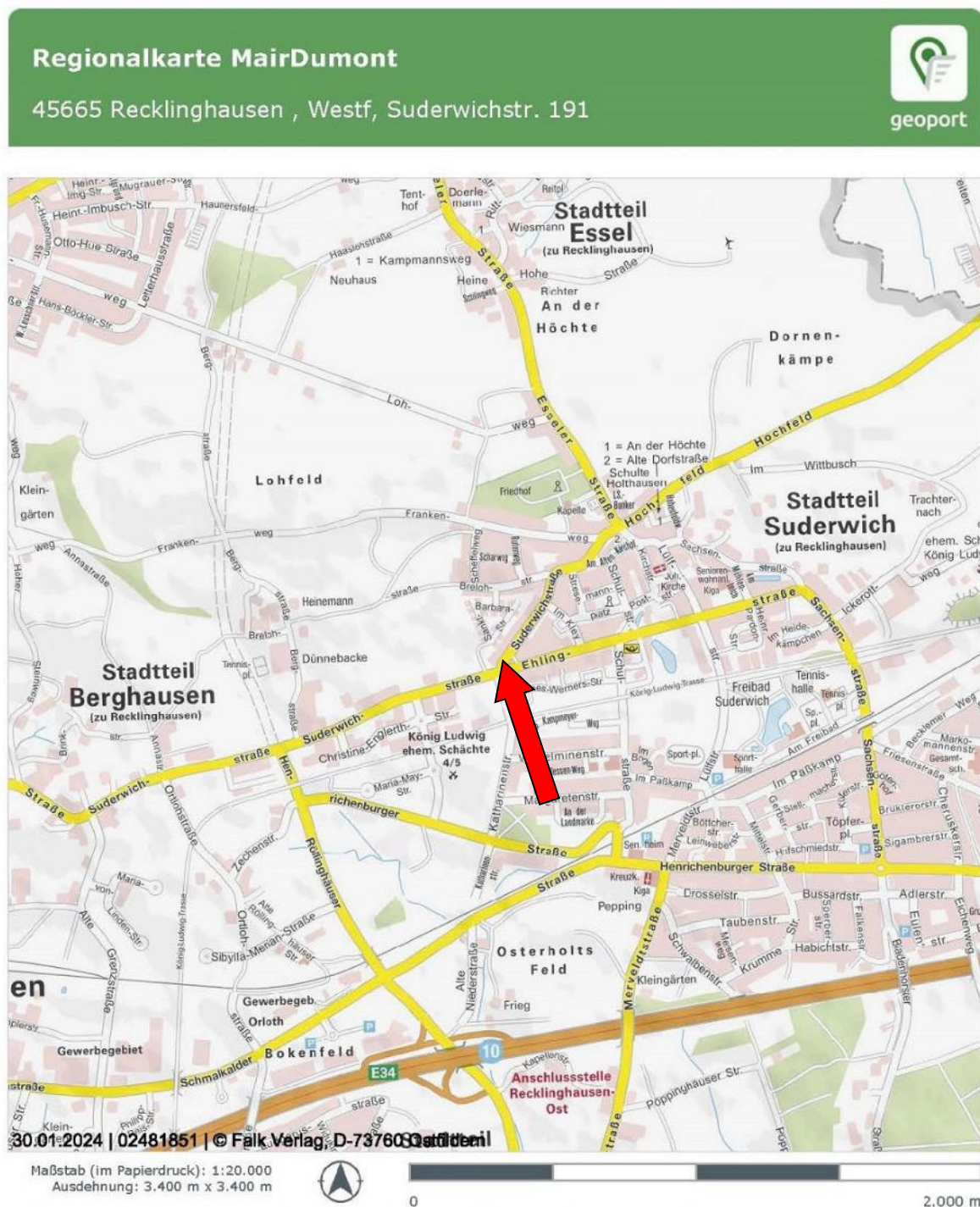
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr, zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen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

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

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

Das Grundstück ist zu ca. 47 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 25 m und die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 40 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 Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45665 Recklinghausen , Westf, Suderwichstr. 191



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

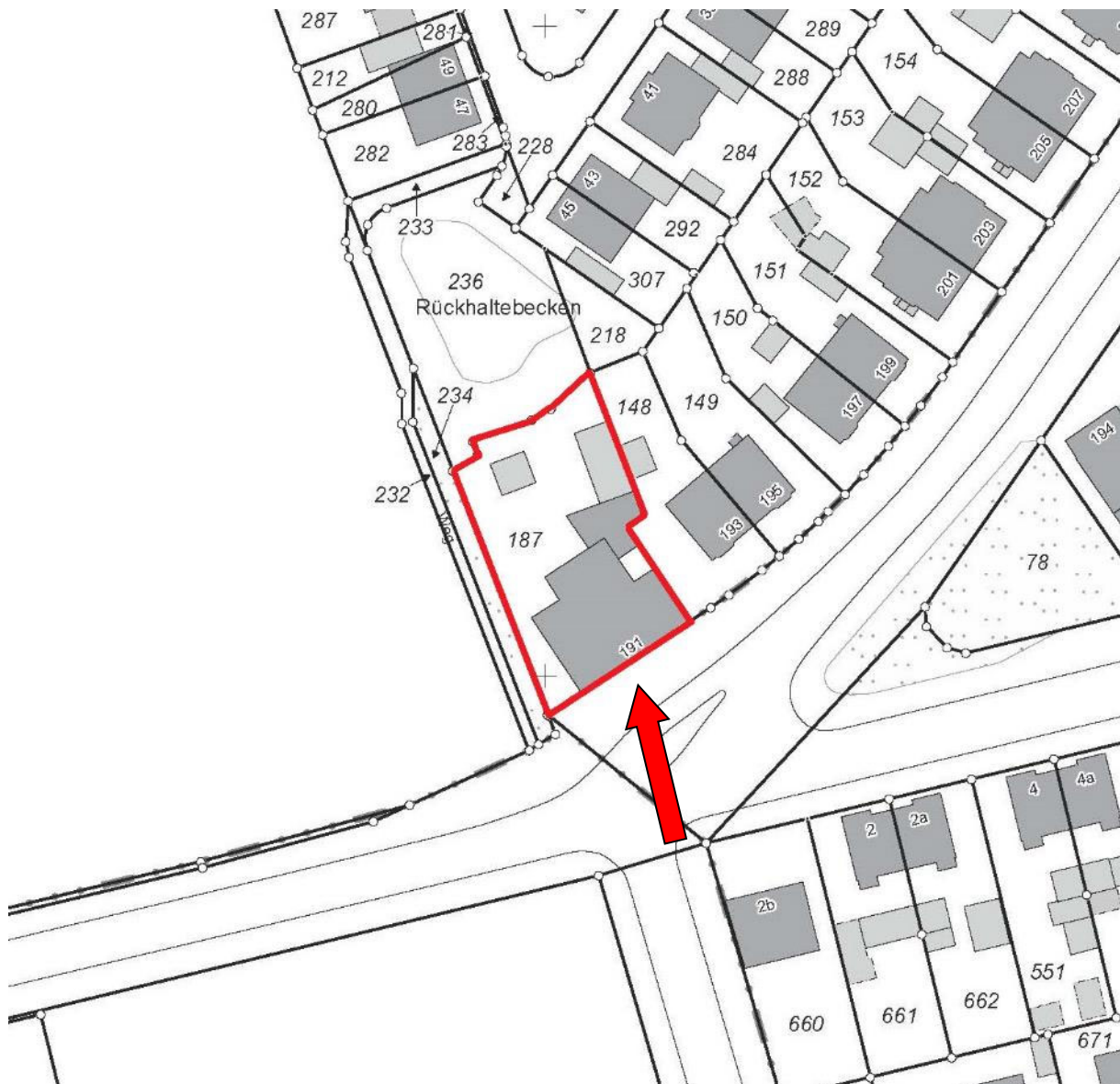
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02481851 vom 30.01.2024 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 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 5071
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	357
Flurstück:	187
Größe:	994 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Suderwichstraße 191

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 15:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 16:

Der Schuldnerin wird verboten, über unbewegliches Vermögen zu verfügen (Amtsgericht Wuppertal, 505 IN 30/23). Eingetragen am 14.06.2023.

lfd. Nr. 17:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 37/23). Eingetragen am 13.07.2023.

Eintragungen 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 357, Flurstück 187, 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 357, Flurstück 187, Suderwichstraße 191 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 dem Objekt Suderwichstraße 191 in 45665 Recklinghausen, nicht um ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 DSchG NRW handelt. Allerdings befindet sich das Baudenkmal „Zechenmauer Suderwich“ in der unmittelbaren Nähe, wodurch der Umgebungsschutz gem. § 9 Absatz 2 DSchG greift.

Das Objekt befindet sich weder in einem Denkmalbereich nach § 2 Absatz 3 DDchG, noch innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.

Auf dem Grundstück befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler nach § 2 Absatz 5, allerdings ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist der LWL-Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Suderwichstraße 191 in 45665 Recklinghausen nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Erschließungskosten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, unterliegt das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 357, Flurstück 187, Lage: Suderwichstraße 191, gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Die Erschließungsanlage Suderwichstraße ist endgültig hergestellt. Für das in Rede stehende Grundstück wurden 1903 Vorausleistungen in Höhe von 529,62 DM festgesetzt. Diese gelten entsprechend eines Ratsbeschlusses vom 24.04.1962 als endgültiger Erschließungsbeitrag. 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.

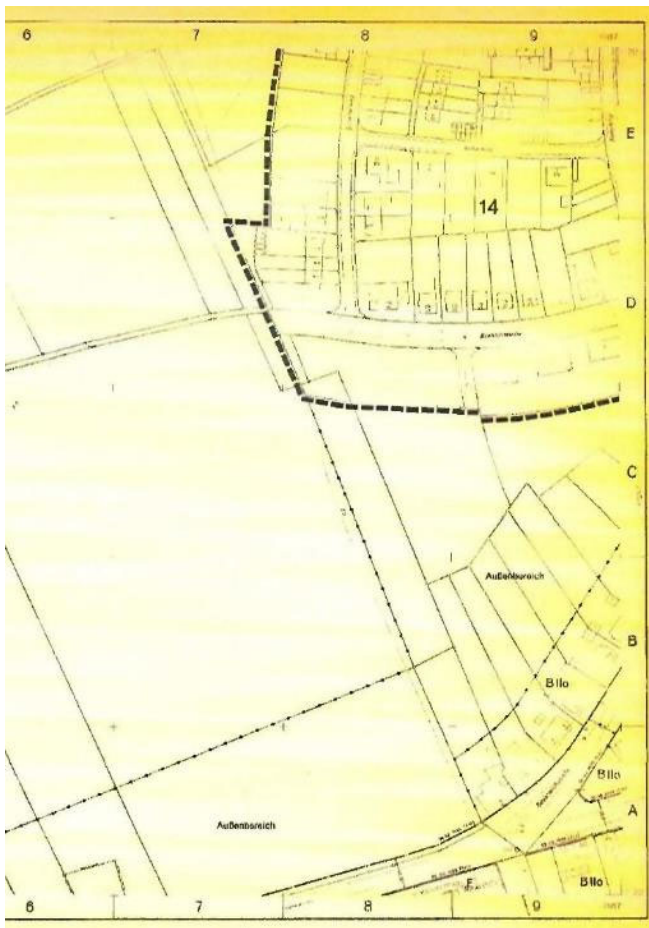
Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können gemäß § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen 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. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen / Sachgebiet Städtebauliche Planung, liegt das zu bewertende Grundstück, Suderwichstraße 191, Gemarkung Recklinghausen, Flur 357, Flurstück 187, nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB und § 30 BauGB. Es ist kein Bebauungsplan oder Satzungsbeschluss in Aufstellung. Es sind keine Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen vorhanden. Es gibt keine Veränderungssperre. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Fluchtlinienplan mit der Plan Nr.: FLP 514 ist seit dem 06.02.1906 rechtsverbindlich.



Quelle: Stadt Recklinghausen (Ausschnitt aus dem Fluchtlinienplan)

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass derzeit zu dem Bewertungsgrundstück keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind.

Bergbauauskunft:

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

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

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das 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 § 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 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 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

250,00 €/m²

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

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 im Mittel von ca. 40 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m wird sachverständigenseits ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rund 3 % vorgenommen.

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: 250,00 €/m²

keine konjunkturelle Anpassung auf den zonalen Bodenrichtwert

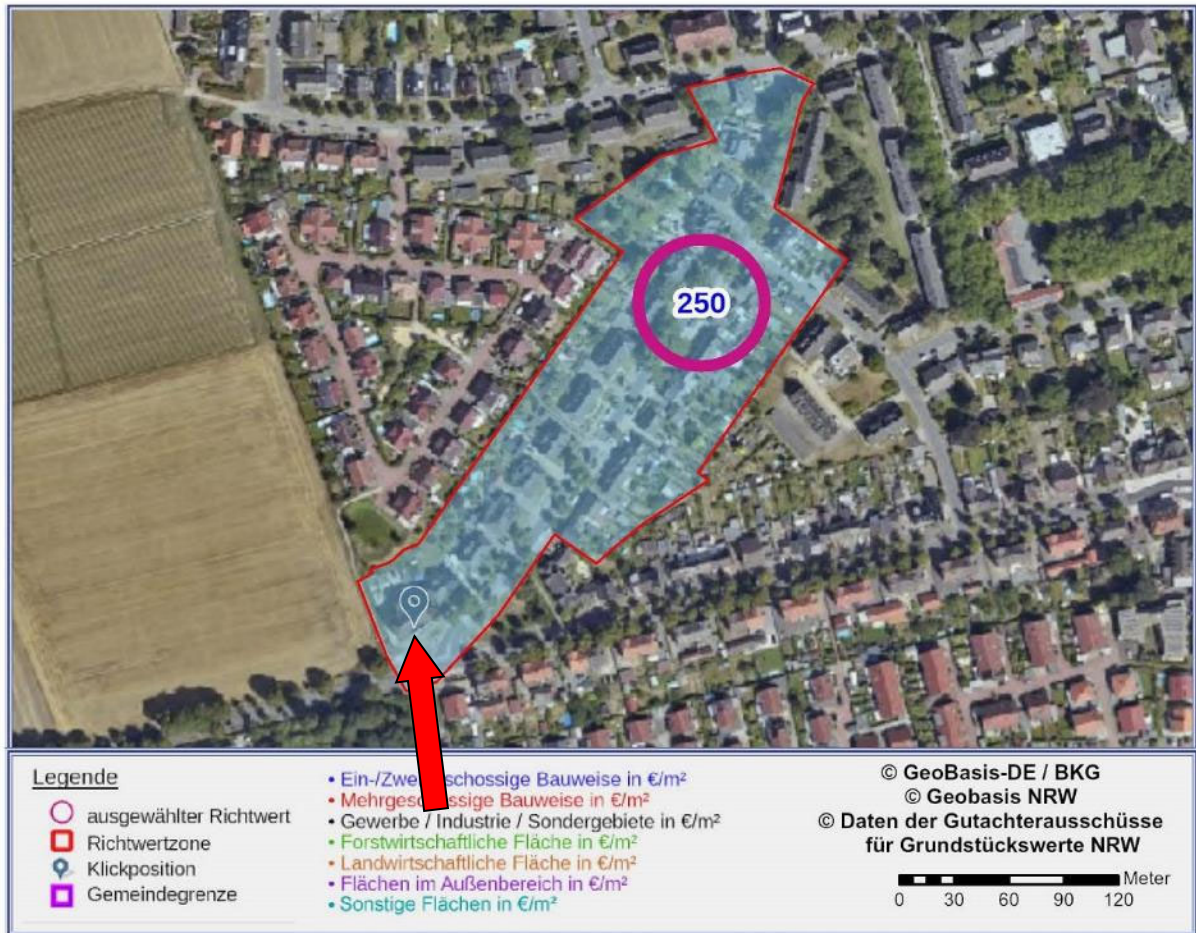
Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 3 %

$$\begin{array}{rcl}
 250,00 \text{ €/m}^2 \times 3 \% & = & - 7,50 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & & 242,50 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd. } 243,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück 187	994 m ²	243,00 €/m ²	= 241.542,00 €
Bodenwert Flurstück 187 rund			= <u>241.500,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2023

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 der Stadt Recklinghausen.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die 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 von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, laut vorliegenden Unterlagen, größtenteils unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden und einem eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau auf der Rückseite, mit insgesamt sieben Wohnungen sowie sechs Pkw-Garagen und einem Pkw-Stellplatz im Hof. Die Aufteilung der Wohnungen in rechts und links erfolgt von der Straße aus gesehen.

Das Gebäude wurde in konventionell massiver Mauerwerksbauweise ursprünglich ca. im Jahre 1903 errichtet. Laut Bauakte wurden ca. in den Jahren 1904, 1956, 1960, 1985, 1995, 2015 und 2020 verschiedene An- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen durchgeführt. Das Dachgeschoss ist, laut vorliegenden Planunterlagen, zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und mit einem einseitig abgewalmten Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen, die Dachgauben sind verschiefert. Die Beheizung und Warmwasserbereitung ist unbekannt. Die Fenster sind größtenteils aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie im Erdgeschoss mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit einseitig abgewalmten Satteldach; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	laut Bauakte ist das Gebäude überwiegend unterkellert
Ursprungsbaujahr:	laut Bauakte ca. 1903, ca. in den Jahren 1904, 1956, 1960, 1985, 1995, 2015 und 2020 verschiedene An- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen, verschiefert (Gauben)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (laut Bauakte), Rest unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk (laut Bauakte), Rest unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion als einseitig abgewalmtes Satteldach mit Betondachsteinen, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, Rest unbekannt
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden im Erdgeschoss, tlw. Glasbausteinfenster (Anbau); Rest unbekannt
Haustür:	unbekannt

Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen (laut Bauakte), Rest unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung/Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation (laut Bauakte), Gas-, Wasser-, Kabel- und Stromanschluss unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt
Garagen:	Baujahr: 1985, Stahlkipptore, Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Erschließung zum Hauseingang an der Rückseite des Objekts erfolgt über die Zufahrt an der linken Gebäudeseite und über den Hof. An der Vorderseite des Objekts befindet sich eine Eingangstür, welche jedoch zugemauert worden ist. Die Zufahrt ist mit einem zweiflügligem Stahlgittertor abgegrenzt. Die Zufahrt sowie die Hoffläche sind größtenteils gepflastert. Die nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist teilweise begrünt und teilweise mit Sträuchern bepflanzt. Seitlich befindet sich keine Einfriedung jedoch ist das zu bewertende Grundstück durch einen Graben zum Weg hin abgegrenzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, laut vorliegenden Unterlagen, größtenteils unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden und einem eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau auf der Rückseite, mit insgesamt sieben Wohnungen sowie sechs Pkw-Garagen und einem Pkw-Stellplatz im Hof. Augenscheinlich steht das gesamte Objekt leer und ist nicht bewohnt.

Die Aufteilung der Wohnungen in rechts und links erfolgt von der Straße aus gesehen. Laut vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte teilen sich die Wohnungen wie folgt auf:

Die Wohnung WE 1 im Erdgeschoss links gliedert sich in Bad, Diele, Schlafen, Elternbad, Flur, Kind, AR, Wohnen / Essen und Küche.

Die Wohnung WE 2 im Erdgeschoss rechts besteht aus Diele, Kind, Küche / Essen, Wohnen, WC, Flur, Bad und Schlafen.

Die Wohnung WE 3 im Erdgeschoss hinten weist Schlafen, Wohnen, Bad, Flur / Küche und Innenhof auf.

Im Obergeschoss rechts WE 4 sind Zimmer, Schlafen, Flur, WC, Bad, Wohnen, Küche und AR angeordnet.

Im Obergeschoss links WE 5 befinden sich Wohnen, Küche, WC, Bad, Zimmer 1, Diele, Schlafen und Zimmer 2.

Im Treppenhausflur befindet sich ein Abstellraum.

Die Wohnung WE 6 im Dachgeschoss rechts gliedert sich in AR, Bad, Wohnen / Essen, Flur, Küche, Schlafen, Wohnen und im Spitzboden, welcher über eine interne Treppe von der Küche erschlossen wird, einen Hobbyraum auf.

Die Wohnung WE 7 im Dachgeschoss links weist AR, Wohnen, Küche, Bad / WC, Flur, Schlafen, Wohnen / Essen, Arbeiten und im Spitzboden, welcher über eine interne Treppe vom Flur aus erschlossen wird, drei Kinderzimmer, Flur und Bad / WC auf.

Im Kellergeschoss befinden sich acht Kellerräume.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnungen dem damaligen baujahrtypischen Standard und sind als eingeschränkte funktionell geplant zu bezeichnen, da in fast allen Wohnungen gefangene Räume vorhanden sind. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen teilweise den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Die lichten Raumhöhen konnten nicht gemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten in den Wohnungen sind in normalem Maße vorhanden, wobei nicht alle Sanitärräume über eine natürliche Belüftung und Belichtung verfügen. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

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

- Der Hauseingangsbereich zur Straße ist fachgerecht wieder herzustellen.
- Die außen am Gebäude angebrachte und äußere Elektroinstallation ist fachgerecht zu prüfen und ggfls. zu erneuern.
- Die Kunststoffrollläden an der linken Giebelseite sind fachgerecht instand zu setzen.
- Der sich im Hof und hinter den Garagen befindliche Bauschutt etc., sowie der mit Bauschutt gefüllte Baucontainer im Hof sind fachgerecht zu entsorgen.
- Die im Hof geparkten Autos sind zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.
- Die Gartenhütte ist dem dauerhaften Verfall preisgegeben

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 **35.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das Objekt nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags am Ende des Gutachtens.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein, laut vorliegenden Unterlagen, größtenteils unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden und einem eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau auf der Rückseite, mit insgesamt sieben Wohnungen sowie sechs Pkw-Garagen und einem Pkw-Stellplatz im Hof zu beurteilen, welches ursprünglich ca. im Jahre 1903 errichtet wurde. Laut Bauakte wurden ca. in den Jahren 1904, 1956, 1960, 1985, 1995, 2015 und 2020 verschiedene An- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **20 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Wohnfläche konnten von mir nicht aufgemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Die Berechnung der Wohnfläche wird daher aus der Bauakte hierher übernommen. Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen. Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 811 m², die sich wie folgt aufteilt:

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Wohnung WE 1 Erdgeschoss links	rd. 118 m ²
Wohnung WE 2 Erdgeschoss rechts	rd. 110 m ²
Wohnung WE 3 Erdgeschoss hinten	rd. 63 m ²
Wohnung WE 4 Obergeschoss rechts	rd. 100 m ²
Wohnung WE 5 Obergeschoss links	rd. 108 m ²
Wohnung WE 6 Dachgeschoss und Spitzboden rechts	rd. 153 m ²
Wohnung WE 7 Dachgeschoss und Spitzboden links	rd. 159 m ²
	<hr/>
	<u>rd. 811 m²</u>

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 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 Wertermittlungstichtag. 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 Wertermittlungstichtag. 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 Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertendem Objekt nicht entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Recklinghausen vor.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Für das Objekt liegen mir keine Mietangaben für die einzelnen Wohnungen und der Pkw-Garagen vor. Augenscheinlich steht das gesamte Objekt leer und ist nicht bewohnt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Recklinghausen und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Recklinghausen werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- / Nutz- fläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Wohnung WE 1 Erdgeschoss links	118 m²	5,15	607,70 €
Wohnung WE 2 Erdgeschoss rechts	110 m²	5,15	566,50 €
Wohnung WE 3 Erdgeschoss hinten	63 m²	5,40	340,20 €
Wohnung WE 4 Obergeschoss rechts	100 m²	5,15	515,00 €
Wohnung WE 5 Obergeschoss links	108 m²	5,25	567,00 €
Wohnung WE 6 Dachgeschoss und Spitzboden rechts	153 m²	5,00	765,00 €
Wohnung WE 7 Dachgeschoss und Spitzboden links	159 m²	5,00	795,00 €
<i>Summe Wohnungen</i>			<u>4.156,40 €</u>
Pkw-Garagen	6 Stück	50,00 €/Stück	300,00 €
PKW-Stellplatz	1 Stück	25,00 €/Stück	<u>25,00 €</u>
<i>Summe Pkw-Garagen und Pkw-Stellplatz</i>			<u>325,00 €</u>
<i>Summe gesamt</i>			<u>4.481,40 €</u>

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:

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

Verwaltungskosten:

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

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.

Für Mehrfamilienwohnhäuser (gewerblichen Mietanteil < 20 %) wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,2$ % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische 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 20 Jahren, der Lage und des vorgefundenen Zustands des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$4.481,40 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 53.777,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 811 \text{ m}^2 = 10.948,50 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garagen/Stellplatz} \quad 102,00 \text{ €/Stck.} \times 7 \text{ Stck.} = 714,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 344,00 \text{ €/Stck.} \times 7 \text{ Stck.} = 2.408,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garagen/Stellplatz} \quad 45,00 \text{ €/Stck.} \times 7 \text{ Stck.} = 315,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 53.777,00 \text{ €} = 1.075,54 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 15.461,04 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 15.461,00 \text{ €} = - 15.461,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = \underline{\underline{38.316,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$4,0 \% \text{ von } 241.500,00 \text{ €} = - 9.660,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{\underline{28.656,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,59. Mithin ergibt sich:

$$28.656,00 \text{ €} \times 13,59 = 389.435,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = \underline{\underline{+ 241.500,00 \text{ €}}}$$

$$\underline{\underline{630.935,00 \text{ €}}}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} = - 35.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{595.935,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{596.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelter Wert:

Ertragswert = 596.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Recklinghausen, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 357, Flurstück 187, Suderwichstraße 191 in 45665 Recklinghausen, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31. Oktober 2023, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

596.000,00 €

(fünfhundertsechundsundneunzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 735,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Garagen/Stellplatz.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 35 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	596.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (35 % von 596.000,00 €)	<u>- 208.600,00 €</u>
	387.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	387.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Recklinghausen, Flur 357, Flurstück 187, Suderwichstraße 191 in 45665 Recklinghausen, wird am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 31. Oktober 2023, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

387.000,00 €
(dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 477,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Garagen/Stellplatz.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

596.000,00 €

i. W.: fünfhundertsechsunneunzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

387.000,00 €

i. W.: dreihundertsiebenundachtzigtausend €

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 43 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke 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 20.02.2024

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.“