

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-148-22-HE

Grundstück:

**Küferstraße 2, Sachsenstraße 142
45665 Recklinghausen**
Flur 461
Flurstück 728
Gemarkung Recklinghausen
Wohnungsgrundbuchblatt 19543
Teileigentumsgrundbuchblatt 19553



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

022 K 038/21

Zweck des Gutachtens:

Feststellung der Verkehrswerte (Marktwerte) des 99/1.000 und 3/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 728, Küferstraße 2, Sachsenstraße 142 in 45665 Recklinghausen, verbunden mit den Sondereigentumen an der Wohnung, Nr. 1 des Aufteilungsplans und an der Garage, Nr. 11 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Dienstag, 24.01.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

24. Januar 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.



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- bzw. Teileigentumsgrundbücher:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	19
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	24
2.6.1	Bodenrichtwert:	24
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	25
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	26
3.0	Baubeschreibung:	27
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	28
3.2	Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentum	31
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	32
3.4	Baulicher Zustand/Schäden:	33
3.5	Restnutzungsdauer:	35
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	36
4.0	Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungs- u. Teileigentums: .	37
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	41
4.1.1	Mietsondierung:	41
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	41
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	42
4.1.4	Ertragswertberechnung:	43
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	44
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1:	44
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 11:	45
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	46
6.0	Fotoanlage:	47
7.0	Baupläne:	58

1.1 Einleitung:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 09.11.2022 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 99/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnungsgrundbuchblatt 19543) und den 3/1.000 Miteigentumsanteil (Teileigentumsgrundbuchblatt 19553) an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 728, Küferstraße 2, Sachsenstraße 142 in 45665 Recklinghausen, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte (Marktwerte) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 24.01.2023, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die zu bewertende Wohnung zusammen mit dem Geschäftsführer der Eigentümerin sowie dem Mieter 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 jeweils ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 17.11.2022 besorgt. Die Teilungserklärung nebst Plananlage mit Gutachten aus dem Jahre 2021 lagen mir aus den Verfahren 022 K 078/20 und 022 K 073/20 sowie aus dem Jahr 2022 aus dem Verfahren 022 K 038/21 vor.

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 ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.01.2023.

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich, laut Teilungserklärung, zum einen um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich im

1. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Küferstraße 2 befindet und mit dem eingeschossigen Wohn- und Geschäftshaus Sachsenstraße 142 eine Wohnanlage bildet. Die Wohnung ist zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt zehn Wohnungen (1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss), vier Teileigentume (Keller-, Erd- und Dachgeschoss) und drei Garagen. Vor Ort wurde festgestellt, dass die laut Teilungserklärung zu bewertende Garage (Teileigentum Nr. 11) baulich nicht errichtet wurde. Es wurde ebenfalls festgestellt, dass sich der Grundstücksbereich, der laut Aufteilungsplan in der Teilungserklärung dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 11 zugeordnet wurde, sich auf dem Nachbarflurstück 686 befindet. Diesbezüglich kann die Garage baulich nicht errichtet werden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird bei dem Teileigentum Nr. 11 lediglich der Bodenwert ermittelt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag lagen dem Unterzeichner zwei bedarfsorientierte Energieausweise vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf für den Gebäudeteil - Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude - bei 186,0 kWh/(m²a) und der Primärenergiebedarf dieses Gebäudes bei 215,2 kWh/(m²a) und der Endenergiebedarf für den Gebäudeteil - Wohnteil gemischt genutztes Gebäude - bei 153,0 kWh/(m²a) und der Primärenergiebedarf dieses Gebäudes bei 170,2 kWh/(m²a). Die Energieausweise haben eine Gültigkeit bis 03.04.2029.

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 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen.
- 3) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Recklinghausen vom 17.11.2022.
- 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 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die zu bewertenden Miteigentumsanteile an dem bebauten Grundstück, einschließlich ihrer 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 die Verkehrswerte (Marktwerte) 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 östlich in der Stadt Recklinghausen, im Stadtteil Suderwich und ist ca. 7,4 km vom Stadtzentrum Recklinghausen entfernt. Das Flurstück 728 wird von der Küferstraße, einer Spielstraße, und der Sachsenstraße, einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 728 beträgt 1.310 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 7,4 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 7,2 km von der A 43, Kreuz Recklinghausen
ca. 2,8 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Ost
ca. 6,9 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeeinheiten im Keller- und Erdgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen, ein- bis mehrgeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser teilweise mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

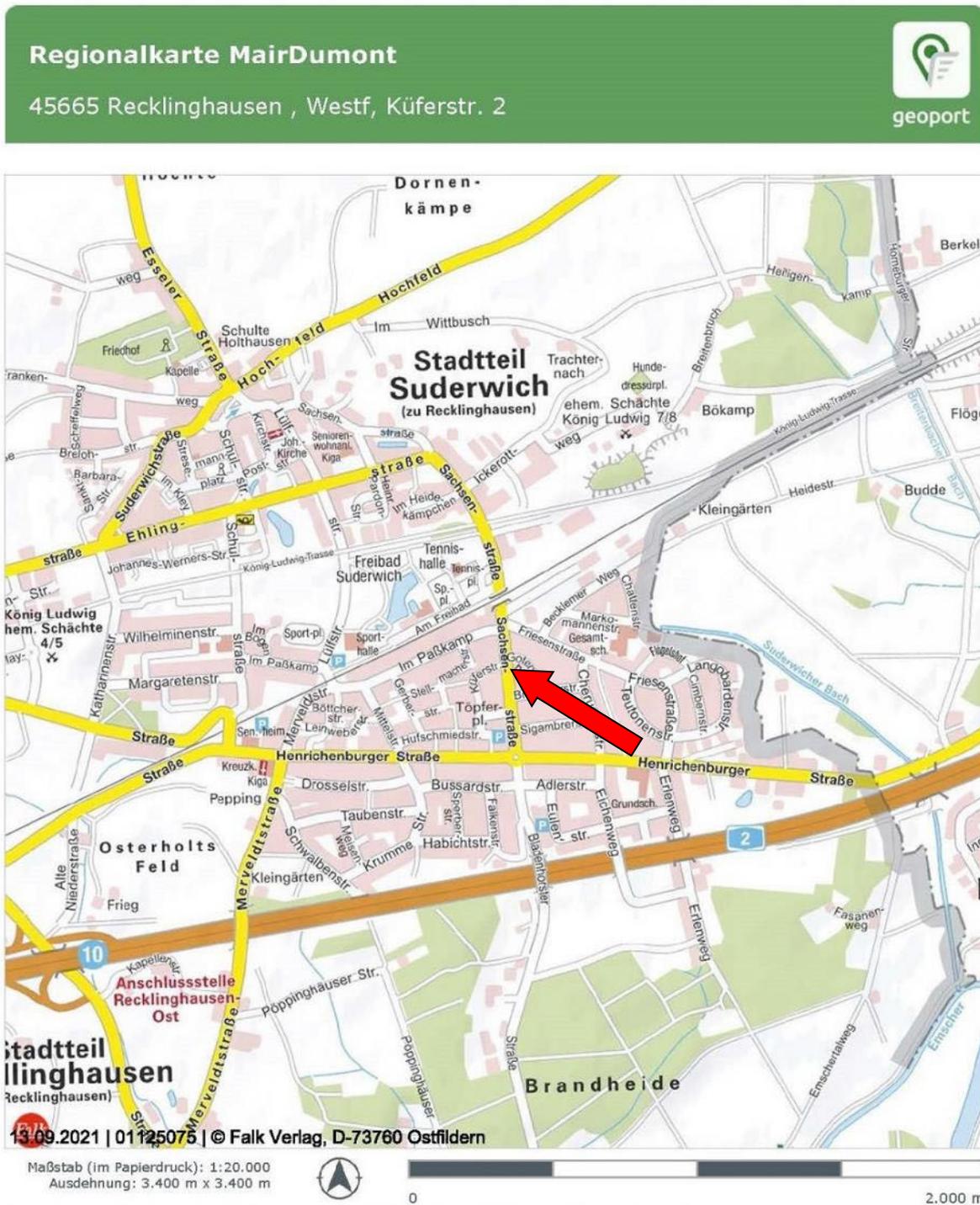
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte, sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung, sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen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

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt 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, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Bewertungsgrundstück ist zu ca. 51 % bebaut. Die nichtbebaute Grundstücksfläche ist zum größten Teil gepflastert. Ein kleiner Teil ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Länge der Straßenfront an der Küferstraße beträgt ca. 37 m und die Länge der Straßenfront an der Sachsenstraße beträgt ebenfalls ca. 37 m. Die mittlere Grundstückstiefe von der Küferstraße aus beträgt ca. 30 m und von der Sachsenstraße aus ca. 38 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 1:300.000 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: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01125075 vom 13.09.2021 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® 2021.

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45665 Recklinghausen , Westf, Küferstr. 2



13.09.2021 | 01125075 | © Geobasis NRW | de/by 2.0

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

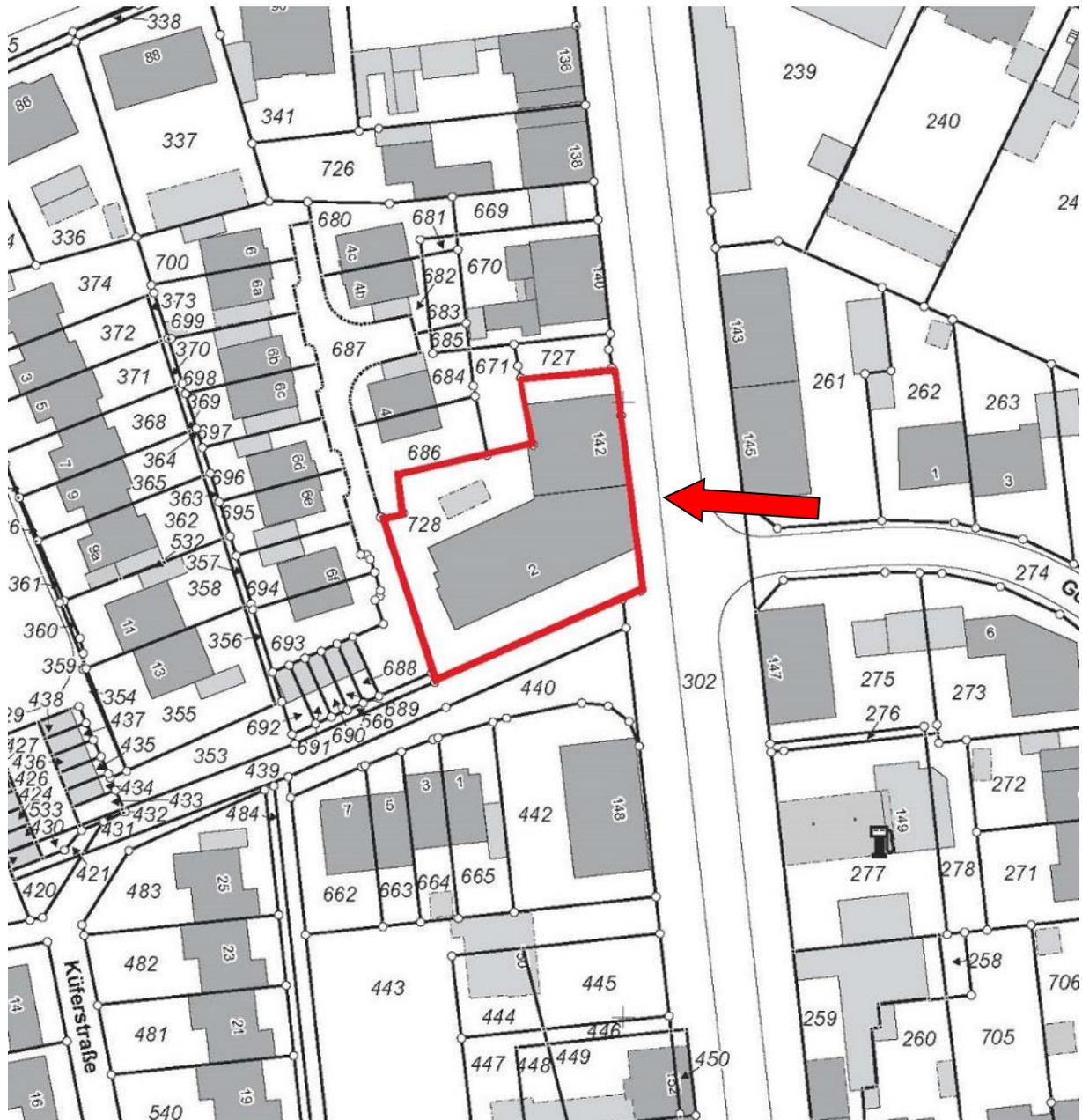
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01125075 vom 13.09.2021 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® 2021

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.geoserver.nrw.de>

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

2.4 Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs:

Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen:	Blatt 19543
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	461
Flurstück:	728
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Küferstraße 2, Sachsenstraße 142
Größe:	1.310 m ²
Miteigentumsanteil:	99/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Recklinghausen Nr. 19543 bis 19559 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Rechts auf die Bewilligung vom 18. Juni 1982 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung des Blattes von Recklinghausen Blatt 4921 hierher übertragen am 16. August 1982.

Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht – an dem Grundstück Gemarkung Suderwich Flur 2 Nr. 1147 (Recklinghausen Blatt 5570 Abteilung II Nr. 2).

Eintragungen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs:

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht
– an dem Flurstück 1145 für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Gemarkung
Suderwich Flur 2 Flurstück 1147 (Recklinghausen Blatt 5570). Der Höchstbetrag des

Wertersatzes ist auf 10.000,- DM (Zehntausend Deutsche Mark) festgesetzt. Das Recht ist im Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Gemäß Bewilligung vom 29. Juni 1977 in Recklinghausen Blatt 4921 eingetragen am 13. Juli 1977 und nach Teilung des Eigentums mit dem belasteten Miteigentumsanteil nach hier und in die anderen Wohnungseigentumsblätter übertragen am 16. August 1982.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 5:

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung. Bezug: Bewilligung vom 07.06.2019 (UR-Nr. 531/2019 Notar, Dortmund). Eingetragen am 08.07.2019.

Die durch die Vormerkung gesicherten Ansprüche auf Verschaffung des Eigentums sind abgetreten. Die Abtretung ist auflösend bedingt. Gemäß Bewilligung vom 08.10.2019 (UR-Nr. 1003/2019, Notar, Dortmund) eingetragen am 30.10.2019. Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 10.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 43/22). Eingetragen am 30.09.2022.

**Eintragungen in Abteilung III
des Wohnungsgrundbuchs:**

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

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuchs:

Teileigentumsgrundbuch von Recklinghausen:	Blatt 19553
Gemarkung:	Recklinghausen
Flur:	461
Flurstück:	728
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Küferstraße 2, Sachsenstraße 142
Größe:	1.310 m ²
Miteigentumsanteil:	3/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Recklinghausen Nr. 19543 bis 19559 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Rechts auf die Bewilligung vom 18. Juni 1982 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung des Blattes von Recklinghausen Blatt 4921 hierher übertragen am 16. August 1982.

Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht – an dem Grundstück Gemarkung Suderwich Flur 2 Nr. 1147 (Recklinghausen Blatt 5570 Abteilung II Nr. 2).

Eintragungen in Abteilung II**des Teileigentumsgrundbuchs:****lfd. Nr. 1:**

Grunddienstbarkeit – Grenzbebauungsrecht – an dem Flurstück 1145 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Suderwich Flur 2 Flurstück 1147 (Recklinghausen Blatt 5570). Der Höchstbetrag des Wertersatzes ist auf 10.000,- DM (Zehntau-

send Deutsche Mark) festgesetzt. Das Recht ist im Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Gemäß Bewilligung vom 29. Juni 1977 in Recklinghausen Blatt 4921 eingetragen am 13. Juli 1977 und nach Teilung des Eigentums mit dem belasteten Miteigentumsanteil nach hier und in die anderen Wohnungseigentumsblätter übertragen am 16. August 1982.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 5:

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung. Bezug: Bewilligung vom 07.06.2019 (UR-Nr. 531/2019 Notar, Dortmund). Eingebracht am 08.07.2019.

Die durch die Vormerkung gesicherten Ansprüche auf Verschaffung des Eigentums sind abgetreten. Die Abtretung ist auflösend bedingt. Gemäß Bewilligung vom 08.10.2019 (UR-Nr. 1003/2019, Notar, Dortmund) eingetragen am 30.10.2019. Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 10.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 43/22). Eingebracht am 30.09.2022.

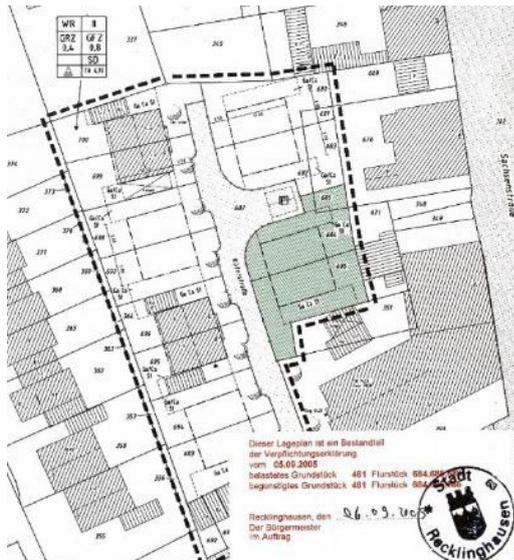
**Eintragungen in Abteilung III
des Teileigentumsgrundbuchs:**

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

Baulastenblatt Nr. 3864:

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen, Baulastenblatt Nr. 3864, Seite 1, Grundstück 45665 Recklinghausen, Küferstraße 4, Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstücke 684, 685, 686 ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd.-Nr. 1: Wir verpflichten uns, eine Baulast zu übernehmen in der Weise, dass die Flurstücke 684, 685, 686 zusammen bauordnungsrechtlich ein Grundstück bilden. Eingetragen am 13.09.2005



(Quelle: Stadt Recklinghausen)

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde im Jahr 2021, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 728, Küferstraße 2 sowie Sachsenstraße 142 in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen – Dezernat III / Untere Denkmalbehörde – im Jahr 2021, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt kein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW ist. Des Weiteren berührt das genannte Objekt keinen Umgebungsschutz nach § 9 Absatz 1 b) DSchG NRW und ist nicht Teil eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW.

Zudem ist es nicht in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet.

Wohnungsbindung:

Die Auskunft zur Wohnungsbindung wurde bei der Stadt Recklinghausen am 17.11.2022 schriftlich angefordert und am 21.03.2023 nochmals schriftlich ange-mahnt. Nachfolgend wird eine Auskunft (vom 17.05.2022) aus einem vorherigen Ver-fahren zitiert. Sobald die angeforderte Auskunft vorliegt, wird diese dem Amtsgericht nachgereicht.

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Küferstraße 2 in 45665 Reck-linghausen nicht der Wohnungsbindung unterliegt. Die Wohnung im Objekt Sachsen-straße 142, 2. OG rechts (ETW) unterliegt bis 31.12.2027 der Wohnungsbindung. Alle anderen Wohnungen im Objekt Sachsenstraße 142 in 45665 Recklinghausen unterliegen nicht der Wohnungsbindung.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen / Sachgebiet Städtebauliche Planung – aus dem Jahr 2021, liegt das zu bewertende Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die pla-nungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, im Jahr 2021, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass derzeit zu dem Bewertungs-grundstück keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen in Form von bauordnungsbehördlichen Verfahren bestehen.

Erschließungskosten:

Laut Auskunft der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen, unterliegt das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 728, Lage: Küfer-straße 2, Sachsenstraße 142, gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Das zum Teil zu bewertende Grundstück ist sowohl über die Küferstraße als auch über die Sachsenstraße erschlossen. Der Erschließungsbeitrag bezogen auf die technischen Einrichtungen der Erschließungsanlage Sachsenstraße wurde gemäß Heranziehungsbescheid vom 24.09.1973 in Höhe von 3.108,19 DM und der endgültige Erschließungsbeitrag zur Küferstraße gemäß Bescheid vom 28.05.1996 in Höhe von 34.070,84 DM für das gesamte Grundstück festgesetzt. Diese sind in voller Höhe abgegolten.

Folgende Bescheide sind noch zu erlassen: - Eine Abrechnung der Kosten für Grunderwerb und Freilegung für die Sachsenstraße erfolgt nicht mehr -

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.

Ein Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehenden Grundstück nicht mehr erhoben.

Zurzeit sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung im betreffenden Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg im Jahr 2021, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist eine GmbH 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.

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 Qualitätsstichtag (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 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen auf

240,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer zwei- bis dreigeschossigen Mischbebauung mit einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2022) bis zum Bewertungsstichtag am Markt festzustellen. Es wird daher eine konjunkturelle Anpassung in Höhe von rund 2,5 % vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

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 01.01.2022: 240,00 €/m²

konjunkturelle Anpassung auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 2,5 %

$$240,00 \text{ €/m}^2 \times 2,5 \% = 6,00 \text{ €/m}^2$$

$$246,00 \text{ €/m}^2$$

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:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 728	1.310 m ²	246,00 €/m ²	322.260,00 €
		Gesamtbodenwert	322.260,00 €

Für die zu bewertenden Miteigentumsanteile an dem Grundstück ergeben sich somit folgende Bodenwertanteile:

Wohnungseigentum Nr. 1

$$99/1.000 \quad \times \quad 322.260,00 \text{ €} \quad = \quad 31.904,00 \text{ €}$$

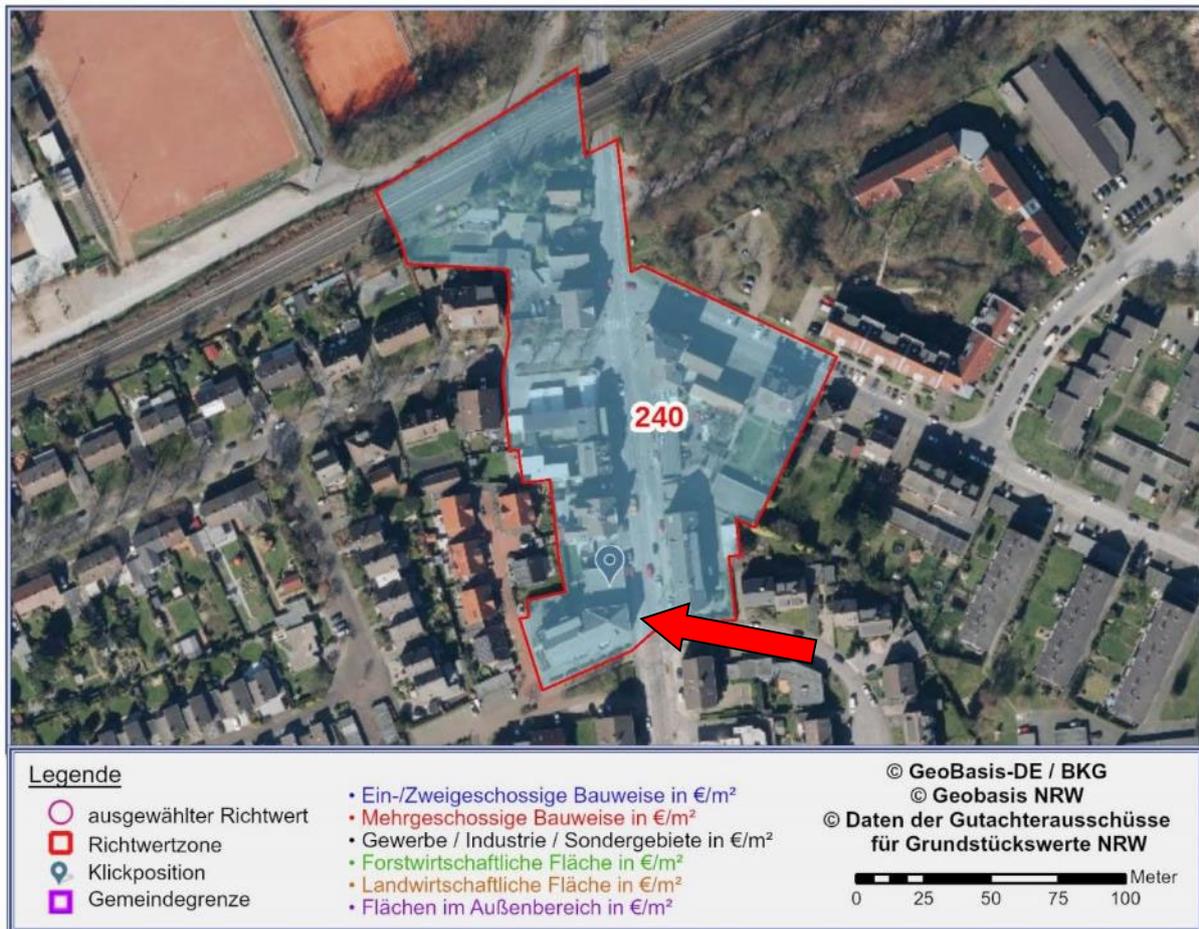
Bodenwertanteil des Wohnungseigentum Nr. 1 rund 31.900,00 €

Teileigentum Nr. 11

$$3/1.000 \quad \times \quad 322.260,00 \text{ €} \quad = \quad 967,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Teileigentum Nr. 11 rund 970,00 €

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:

01.01.2022

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 der 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. 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 den zu bewertenden Objekten handelt es sich zum einen um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Küferstraße 2 befindet und mit dem eingeschossigen Wohn- und Geschäftshaus Sachsenstraße 142 eine Wohnanlage bildet. Die Wohnung ist zurzeit vermietet. Das Wohn- und Geschäftshaus ist in ein- bzw. dreigeschossiger konventioneller, massiver Mauerwerksbauweise, laut Bauakte ca. 1976, errichtet worden. Das Objekt besteht aus einem drei- und einem eingeschossigen Gebäudeteil. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind teilweise verputzt sowie mit Schiefer, Klinker und Eternitplatten verkleidet. Die Dachflächen des Satteldachs sind mit Betondachsteinen gedeckt. Der eingeschossige Gebäudeteil ist mit einem Flachdach versehen. Die Heizungsanlage befindet sich innerhalb der Sondernutzungsfläche des Teileigentums Nr. 16. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. 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.

Art und Zweck der Baulichkeit:	ein- bzw. dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeeinheiten im Keller- und Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss; insgesamt laut Teilungserklärung mit zehn Wohneinheiten, vier Teileigentumen und drei Garagen
Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise mit Sattel- und Flachdach
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1976, lt. Bauakte

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaligen Berechnungen
Außenwände:	Mauerwerk, teilweise verputzt bzw. mit Klinker, Schiefer oder Eternitplatten
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen Es liegen dem Unterzeichner zwei bedarfsorientierte Energieausweise vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf für den Gebäudeteil -Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude - bei 186,0 kWh/(m ² a) und der Primärenergiebedarf dieses Gebäudes bei 215,2 kWh/(m ² a) und der Endenergiebedarf für den Gebäudeteil - Wohnteil gemischt genutztes Gebäude - bei 153,0 kWh/(m ² a) und der Primärenergiebedarf dieses Gebäudes bei 170,2 kWh/(m ² a). Die Energieausweise haben eine Gültigkeit bis 03.04.2029.
Innenwände:	Mauerwerk; teilweise Zwischenwände in Leichtbauweise; Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinplatten im Treppenhaus zur Wohnung Nr. 1
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteinen ge-

	deckt; eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach
Dachentwässerung:	über Innentwässerung, Rinnen und Fallrohre (Gauben)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Kunststoffrollläden, Glasbausteinfenster im Treppenhaus und teilweise im Keller (Teileigentum Nr. 16)
Hauseingangstür:	aus Holz mit Glaseinsatz sowie seitlichem Klingel- und Briefkastenelement
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Strom-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden
Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel im Kellergeschoss
Warmwasserversorgung:	über die Heizung
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage; Rest unbekannt

3.2 **Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1:**

Wohnungstür:	Holztür mit Holzzargen
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Textil, Vinyl, Fliesen, Laminat
Deckenverkleidungen:	verputzt, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Kratzputz, in den Sanitärbereichen gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung soll sich innerhalb der Wohnung befinden; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	Waschbecken, Badewanne und Dusche (Bad); bodenstehendes WC mit Druckspüler und Waschbecken (WC 1); bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken (WC 2)
Heizung:	über die Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel im Kellergeschoss
Warmwasserbereitung:	zentral über die Heizung
Rauchmelder:	sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage, offener Kamin

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Von der Sachsenstraße aus geht man rechts am Objekt entlang zu einem Eingangsbereich mit einem Durchgang zum Hof. Auf der Rückseite des Objekts, von der Küferstraße aus gesehen, befindet sich der Eingang, über den die Einheiten Nr. 2 bis 10 und Nr. 17 erschlossen werden. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss Nr. 14 hat jeweils direkt von der Sachsenstraße und von der Küferstraße aus einen Eingangsbereich mit jeweils vier Stufen. An der linken Giebelseite von der Küferstraße aus gesehen, befindet sich ein weiterer Eingangsbereich, über den die Einheit Nr. 1 sowie die Einheit Nr. 16 erschlossen wird. Entlang der Rückseite des Gebäudes von der Küferstraße aus gesehen führt eine Rampe hinunter zum Eingangsbereich der Einheit Nr. 15 im Kellergeschoss. Sämtliche Wegeflächen zu den entsprechenden Eingangsbereichen sind befestigt bzw. gepflastert. Die Hofflächen sind ebenfalls gepflastert. Im Hofbereich neben der Rampe zum Teileigentum Nr. 15 befindet sich eine Garage mit seitlicher Überdachung. Die laut Teilungserklärung Garagen Nr. 11 bis Nr. 13 wurden baulich nicht errichtet.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich zum einen um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Küferstraße 2 befindet und mit dem eingeschossigen Wohn- und Geschäftshaus Sachsenstraße 142 eine Wohnanlage bildet. Die Wohnung ist zurzeit vermietet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt zehn Wohnungen (1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss), vier Teileigentume (Keller-, Erd- und Dachgeschoss) und drei Garagen.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Gebäudeteils Küferstraße 2. Die Wohnung wird über den an der linken Giebelseite von der Küferstraße aus gesehen befindlichen Eingangsbereich erschlossen und teilt sich auf in Flur, Küche, Bad, zwei WCs, vier Zimmer, Wohnzimmer und drei Balkone. 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 Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen bei ca. 2,49 m bzw. ca. 2,51 m.

Das Gesamtgebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechend normalen Unterhaltungszustand. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen des zu bewertenden Wohnungseigentums 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 den beiden Sondereigentumen 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:

Wohnungseigentum Nr. 1:

- Zwei Innentüren sind fachgerecht schreinermäßig instand zu setzen.
- Das Bad und ein WC stammen aus der Baujahrszeit. (nachrichtlich)
- Es sind Rippenheizkörper vorhanden. (nachrichtlich)

Teileigentum Nr. 11:

- Die Garage wurde nicht errichtet. (nachrichtlich)

Gemeinschaftseigentum:

- An der gesamten Fassade sind teilweise kleinere Schäden (an dem Klinker-, Eternitplatten- und Schieferverkleidung) vorhanden.
- Die Eingangsstufe an der rechten Gebäudeseite (Sachsenstraße) weist einen großen Riss auf.
- Die Hauseingangstür Küferstraße 2 ist fachgerecht instand zu setzen.
- Die Abdeckung des Vorsprungs über der Schaufensteranlage ist fachgerecht zu erneuern. Hier soll Feuchtigkeit in den Wohnbereich eindringen.
- Die zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage soll defekt sein, diese ist fachgerecht zu überprüfen und ggfls. instand zu setzen bzw. zu erneuern. Ebenfalls ist die Therme fachgerecht zu prüfen.

Insgesamt wird der Instandhaltungsaufwand an dem Sondereigentumen Nr. 1 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, wie folgt geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt:

Instandhaltungsaufwand Wohnungseigentum Nr. 1 - ohne Obligo -: **9.500,00 €**

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 ist eine Wohnung zu beurteilen, welche sich im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Küferstraße 2 zu beurteilen, welches mit dem eingeschossigen Gebäudeteil Sachsenstraße 142 eine Gesamtanlage bildet und laut Bauakte ca. 1976 errichtet sowie in späteren Jahren teilweise umgebaut worden ist. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen, wird dem zu bewertenden Wohnungseigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund **33 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, 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.1 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 190 m², die sich wie folgt aufteilt:

<u>Wohnungseigentum Nr. 1</u>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 5,28 * 2,21 + 1,82 * 3,83 + 2,10 * 2,01	22,86 m ² x 1,00	22,86 m ²
<u>Küche:</u> 2,65 * 5,75	15,24 m ² x 1,00	15,24 m ²
<u>Bad:</u> 3,87 * 2,45	9,48 m ² x 1,00	9,48 m ²
<u>WC 1:</u> 3,95 * 1,37	5,41 m ² x 1,00	5,41 m ²
<u>WC 2:</u> 1,70 * 1,96	3,33 m ² x 1,00	3,33 m ²
<u>Zimmer 1:</u> 3,97 * 4,24	16,83 m ² x 1,00	16,83 m ²
<u>Zimmer 2:</u> 5,86 * 4,10	24,03 m ² x 1,00	24,03 m ²
<u>Zimmer 3+4:</u> 3,74 * (2,81 + 3,34)	23,00 m ² x 1,00	23,00 m ²
<u>Wohnzimmer:</u> 7,01 * 8,08 – 0,78 * 2,41	54,76 m ² x 1,00	54,76 m ²
<u>Balkon 1:</u> 4,01 * 1,80	7,22 m ² x 0,50	3,61 m ²
<u>Balkon 2:</u> 3,57 * 3,32	11,85 m ² x 0,50	5,93 m ²
<u>Balkon 3:</u> 1,88 * 5,66	10,64 m ² x 0,50	5,32 m ²
	Zwischensumme:	189,80 m ²
	rund	<u>190 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 (Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 1 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.

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. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 ist zurzeit für eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 950,00 € vermietet. Das zu bewertende Teileigentum Nr. 11 (Garage) wurde baulich nicht errichtet, es wird kein Mietzins gezahlt.

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 Nettokaltmiete in Höhe von 950,00 € für das Wohnungseigentum Nr. 1, 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: 12,20 €/m² Wohnfläche/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum: 371,00 €/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 2022 veröffentlicht.

Bei einer Bodenrichtwertklasse bis 250,00 €/m² wird für Wohnungseigentume ein Liegenschaftszinssatz von 2,6 %, mit einer Standardabweichung von 1,6 %, 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 33 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 3,5 % bei der Wohnung, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:**Wohnungseigentum Nr. 1**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$950,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 11.400,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 12,20 \text{ €/m}^2 \times 190 \text{ m}^2 = 2.318,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 371,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 371,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } € 11.400,00 = 228,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{2.917,00 \text{ €}} \quad - 2.917,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{8.483,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$3,5 \% \text{ von } 31.900,00 \text{ €} = - 1.117,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums:} \quad = \underline{7.366,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 19,39. Mithin ergibt sich:

$$7.366,00 \text{ €} \times 19,39 = 142.827,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:} \quad = + 31.900,00 \text{ €}$$

$$= \underline{174.727,00 \text{ €}}$$

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

$$- 9.500,00 \text{ €}$$

$$= \underline{165.227,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{165.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1:

Ermittelter Wert:

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1: 165.000,00 €

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 99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 728, Küferstraße 2, Sachsenstraße 142 in 45665 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum, Nr. 1 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. Januar 2023, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, auf insgesamt

165.000,00 €

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 868,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 11:

Ermittelter Wert:

Bodenwert des Teileigentums Nr. 11: 970,00 €

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 3/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 728, Küferstraße 2, Sachsenstraße 142 in 45665 Recklinghausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum, Nr. 11 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. Januar 2023, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, auf insgesamt

1.000,00 €
(eintausend Euro)

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert) **165.000,00 €**
Wohnungseigentum Nr. 1 i. W.: einhundertfünfundsechzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert) **1.000,00 €**
Teileigentum Nr. 11 i. W.: eintausend €

Gesamt-Verkehrswert (Marktwert) **166.000,00 €**
i. W.: einhundertsechszwanzigttausend €

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 46 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 28.03.2023

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.“