

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück: Börster Weg 189 in 45657 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 40/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 22. August 2023)

160.000,-- €

(i. W. einhundertsechzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN.....	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	8
3.1 ALLGEMEINES.....	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES MIT ANBAU	8
3.3 HINWEISE	9
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	10
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGE.....	10
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	11
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	15
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	15
5.2 MASHEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.4 BESONDERE BAUTEILE	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV)	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	17

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	18
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	18
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	18
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	19
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	20
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	21
10. VERKEHRSWERT	22

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 22. August 2023.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 6914

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 238
Flurstück Nr.: 54 groß: 414 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

22. August 2023

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses, des Anbaus und der Garage durchgeführt. Weiterhin wurden die Außenanlagen besichtigt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 54 ist mit einer 2-geschossigen Doppelhaushälfte mit eingeschossigem Anbau und einer Garage bebaut. Es handelt sich hier um ein Einfamilienhaus. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 3 –geschossiger Wohnbebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Recklinghausener Ortsteil Ostviertel. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 112.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 100 Meter südlich des Einmündungsbereiches des Nordcharweges in den Börster Weg. Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Nähe bzw. der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind am Börster Weg gegeben.

Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,0 km.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Kanalanschluss und Telefonanschluss sind vorhanden. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Der Börster Weg ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege sind mit Betonformsteinen befestigt. Beidseitig bestehen Parkmöglichkeiten; es stehen hier große Laubbäume auf.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nach Osten leicht fallend. Die Freiflächen sind mit Betonformsteinen befestigt bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 40/23).
Eingetragen am 03.07.2023.

zu lfd.

Nr. 1 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft der Stadt Recklinghausen keine Eintragungen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus mit Anbau, die Garage und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde im Jahre 1923 errichtet. Die Garage wurde 1977 erbaut. Das Wohnhaus ist tlw. unterkellert. Anbau und Garage sind nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 190 m²

Wohnfläche: ca. 95 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke:	in Eisenbeton
Geschossdecken:	als Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach in Betondachsteinen eingedeckt, Unterspannbahnen, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech bzw. PVC
Außenwandflächen:	rotbraunes Klinkermauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppe:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gasheizung
Warmwasserbereitung:	über Heizung

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Stand-

sicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss: Flure, Wohnraum 1, Wohnraum 2, Bad, Küche und Wintergarten

Obergeschoss: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Balkon
Wohnfläche: ca. 95 m²

Keller: Flur, Heizungs- bzw. Waschkeller
Nutzfläche: ca. 25 m²

3.5 Beschreibung der Garage

Bauart:	massive Bauweise
Bruttogrundfläche:	ca. 18 m ²
Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk
Decke:	in Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt
Fußboden:	Beton, Estrich
Tor:	braun gestrichenes Stahlschwingtor mit integrierter Tür, elt. Antrieb
Installation:	Strom, Wasser

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonformsteine und Waschbetonplatten

Einfriedung: PVC-ummantelter Maschendrahtzaun, Mauer

Terrasse, 2 Gartenhäuser in holzbauweise, Müllbox

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus mit Anbau und die Garage befinden sich durch Leerstand und nicht durchgeführten Instandsetzungen in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nach Angabe im letzten Jahrzehnt nicht durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Schaden an der Eingangstreppe (eine Stufe hat sich gelöst)
- Heizkörper korrodiert
- Holzfenster erneuerungsbedürftig
- Oberböden tlw. erneuerungsbedürftig
- Mängel an der elt. Installation (nach Angabe)
- Kellertreppe sanierungsbedürftig
- Garagentür erneuerungsbedürftig
- Außenstufen zur Garage tlw. gerissen
- Erheblicher Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 20.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- unzeitgemäße Grundrissgestaltung

- Sanitär erneuerungsbedürftig
- Niveauunterschiede
- Freilegung und Rodung des Gartenbereiches

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 25.000,- € geschätzt (s. Pos. 8).

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr: 1923
Alter: 100 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Garage

Baujahr: 1977
Alter: 46 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 25 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 20 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 700,- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garage wird mit 480,- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangstreppe
- Wintergarten
- Balkon

Sie sind mit einem Betrag von 13.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Zuschlag von ca. 20% für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023

240,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1 bis 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert des Grundstücks

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der Grundstückstiefe

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Der o. a. Bodenrichtwert wird für das Vorderland in einer Größe von 274 m² angesetzt. Für die Restfläche in einer Größe von 140 m² wird aufgrund der Grundstückstiefe der Gartenlandwert in Höhe 25,-- €/m² in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

Bauland:	274 m ²	x	240,-- €/m ²	=	65.800,-- €
Gartenland:	140 m ²	x	25,-- €/m ²	=	3.500,-- €
					<hr/>
	insgesamt:			=	rd. <u>69.300,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghausener Mietspiegels (Stand: 01.01.2022) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe II (modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse d (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	4,90 – 5,40 €/m ²
Mittelwert	=	5,15 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,25 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- Dachboden- und Gartennutzung	=	+ 0,50 €/m ²
		<hr/>
Nettokaltmiete	=	6,40 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Wohnhaus:	95 m ² x 6,40 €/m ²	=	608,00 €
Garage	pauschal	=	50,00 €
			<hr/>
	monatlich	=	658,00 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 7.896,00 €

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 344,00 €/Wohneinheit	=	344,00 €
und 45,00 €/Garage angesetzt	=	45,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
7.896,-- € x 0,02	=	157,92 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 11,70 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für			
das Wohnhaus	95 m ² x 13,50 €/m ²	=	1.282,50 €
Garage	102,00 €/Garage	=	102,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt.		rd. 1.931,-- €
--	--	----------------

Dies ergibt mit $\frac{1.931,--\text{€}}{7.896,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 24 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	7.896,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 1.931,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			5.965,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes			
	1,5 % von 65.800,-- €	=	- 987,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			4.978,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 20,72			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	4.978,-- € x 20,72	=	103.100,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 69.300,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	172.400,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 20.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 152.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 177,9

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	190 m ²	18 m ²
NHK 2010:	700,-- €/m ²	480,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.245,-- €/m ²	854,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	236.600,-- €	15.400,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	25 Jahre	20 Jahre
Alterswertminderung:	68,8 % 162.800,-- €	66,7 % 10.300,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	73.800,-- €	5.100,-- €

Summe der Gebäudewerte: 78.900,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) (s. Pos. 5.4) = + 13.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 91.900,-- €

Übertrag:			91.900,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 15.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			<hr/> 106.900,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 69.300,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 176.200,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	+ 35.200,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 211.400,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		=	- 45.000,-- €
Sachwert des Grundstücks:			<hr/> rd. <u>166.000,-- €</u>

10. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 152.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 166.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

160.000,-- €

(i. W. einhundertsechzigtausend Euro)

Herten, 10. November 2023

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 23 Seiten mit 31 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Börster Weg 189 in 45657 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 –geschossige Doppelhaushälfte in Form eines Einfamilienhauses mit Anbau und Garage. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1923 im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaus errichtet. Das Wohnhaus ist tlw. unterkellert. Die Garage ist nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 100 Meter südlich des Einmündungsbereiches des Nordcharweges in den Börster Weg. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege sind mit Betonverbundsteinen befestigt. Beidseitig bestehen Parkmöglichkeiten; es stehen hier große Laubbäume auf. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 2 bzw. 3-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,0 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe gegeben.

Das Wohnhaus sowie die Straßenseite der Garage sind verklinkert. Die Trennfuge zum Nachbargebäude ist nicht verblendet. Das Satteldach ist mit Betonformsteinen eingedeckt. Die Rinnen sind aus Zinkblech. Die Fallrohre sind in PVC ausgebildet. Der Kaminkopf ist verklinkert.

Bei den Fenstern handelt es sich straßenseitig um braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Sonst sind Holzfenster vorhanden. Im Keller befinden sich einfach verglaste Metallgitterfenster.

Die Garage ist verklinkert. Die Giebelseite ist in Reibputz gestaltet und weiß gestrichen. Der Sockel ist in glattem Zementputz und braun gestrichen. Das Satteldach ist mit Betonformsteinen eingedeckt. Die Rinnen sind aus Zinkblech. Die Fallrohre sind in PVC ausgebildet. Das elt. betriebene Stahlschwinger mit integrierter Tür ist braun gestrichen. Die Zufahrt weist starke Einbuchtungen auf.

Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Betonformsteinen gepflastert. Eine Waschbetonfertigtreppe mit 9 Stufen führt zur Haustür. Seitlich ist ein schmiedeeisernes Geländer mit schwarzem PVC-Handlauf vorhanden. Eine Stufe hat sich gelockert. Bei der Haustür handelt es sich um eine profilierte Metalltür mit Isolierverglasungen, im unteren Teil befindet sich der Briefkastenschlitz. Die Klingel ist seitlich der Haustür angebracht. Eine Außenleuchte sowie die Hausnummer befinden sich am Eingangsbereich.

Die Fassade des Anbaus ist ebenfalls verklinkert. Das Flachdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Darüber befindet sich die geflieste Dachterrasse. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um einfach verglaste Holzfenster, tlw. sind Glasbausteinelemente vorhanden. An der Südseite des Anbaus ist ein kleiner Wintergarten angebaut. Zwei Stufen mit Granitaufgabe führen zum Wintergarten. Er besteht aus weißen Kunststoffelementen mit Isolierverglasung. Der Fußboden ist in Granit.

Der Garten ist stark verwildert und war nur tlw. begehbar. Er ist mit Spontanvegetation stark überwuchert. Im Gartenbereich stehen 2 Gartenhäuser in Holzbauweise und ein ver-
klinkerter Kamingrill auf.

Der Vorgarten ist durch eine verlinkerte Mauer eingefriedet. Die Mauer weist Risse und
Ausbrüche auf. Der Vorgarten ist mit Ziergehölzen und Rabatten gestaltet. Eine alte Müll-
tonnenbox ist hier vorhanden. Die Tür der Box ist korrodiert und weist Farbabplatzungen
aus.

Der Garten ist mit einem PVC-ummantelten Maschendrahtzaun bzw. Holzlatenzaun ein-
gefriedet.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Flur

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: Kunststoffreibeputz, weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Abgehende Tür: limbafurnierte Holztür mit Lichtausschnitt in Holzfutter
- Treppe: einläufige Holztreppe mit Teppichbodenbelag, schmiedeeiserner Handlauf,
elt. Treppenlift
Unterhaltungsrückstau im gesamten Gebäude, Treppe sanierungbedürftig

Wohnraum 1

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: weiß gestrichener Kunststoffreibeputz
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: braunes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum 2

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: weiß gestrichener Kunststoffreibeputz
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: braunes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Abgehende Tür: limbafurnierte Holztür mit Lichtausschnitt in Holzfutter
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Flur

- Decke: mit Profilholz bzw. Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Abgehende Tür: limbafurnierte Holztüren, weiße Kunststofftür zum Vorbau

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen

- Sanitäre Einrichtung:
 - Einbauwanne
 - Dusche
 - Waschbecken
 - WC mit Spülkasten (behindertengerecht)
(Farbe: grün)
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: einfach verglastes Holzfenster mit Rollladen
Bad erneuerungsbedürftig, Heizkörper stark korrodiert

Küche

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Heizkörper korrodiert

Obergeschoss

Flur

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: mit Profilholz verblendet
- Fußboden: Teppichbodenbelag
- Abgehende Türen: glatte limbafurnierte Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtauschnitt
Unterhaltungsrückstau an Malerarbeiten im gesamten Obergeschoss, Teppichböden erneuerungsbedürftig,

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: Holzfenster als Türelement mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Dachterrasse

- Boden: in Bodenfliesen
- Brüstung: Metallkonstruktion mit Holzelementen
- Markise
Unterhaltungsrückstau an der Brüstung, Flechtenbildung an den Bodenfliesen

Kinderzimmer

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: braunes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Bad

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung: - Dusche
- Waschbecken
- WC mit Spülkasten (behindertengerecht)
(Farbe: blau)
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: braunes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollladen
- Tür: glatte limbafurnierte Holztür in Holzfutter (zum Dachboden)
- Treppe: einläufige Holztreppe mit Teppichbodenbelag zum Dachboden
Bad erneuerungsbedürftig

Spitzboden

Ausgebauter Raum

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: mit Profilholz verblendet
- Fußboden: Teppichbodenbelag
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: einfach verglastes Holzfenster, Rollladen

Nicht ausgebauter Bodenraum

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: mit Profilholz verblendet
- Fußboden: Estrich
- Fenster: einfach verglastes Metallfenster

Kellergeschoss

Flur

- Decke: in Beton, weiß gestrichen
- Wandflächen: gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Treppe: geflieste Betontreppe, mit Metallhandlauf
- Tür: Metalltür zum Kellerraum
- Zählertafel / elt. Unterverteilung
- Raumhöhe: ca. 1,80 m
Fliesenbelag der Treppe erneuerungsbedürftig

Waschraum/Heizung

- Decke: in Beton, weiß gestrichen
- Wandflächen: raumhoch gefliest
- Fußboden: Bodenfliesen
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Podest für Brauchwasserspeicher

- Heizung: Wandgerät (Fa. Wolf), Brauchwasserspeicher 160 L, (Fa. Vissmann)
- Gaszähler, elt. Zählertafel mit Unterverteilung, Wasseranschluss

Garage

- massive Bauweise
- Dach: Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt
- braun gestrichenes Stahlschwingtor mit integrierten Tür, elt. Antrieb
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Beton/Estrich, Arbeitsgrube
- Installation: Strom und Wasser

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen sowie örtliches Aufmass.

Erdgeschoss

Flur:	1,14	x	1,44	=	1,64 m ²	
Wohnen 1:	4,22	x	3,74	=	15,78	
	-	1,49	x	0,56	=	<u>0,83</u>
				=	14,95 m ²	
Wohnen 2:	3,98	x	2,92	=	11,62	
	-	0,40	x	0,40	=	<u>0,16</u>
				=	11,46 m ²	
Flur 2:	0,98	x	1,33	=	1,30	
	+	1,45	x	2,67	=	<u>3,87</u>
				=	5,17 m ²	
Bad:	2,81	x	1,78	=	5,00 m ²	
Küche:	3,64	x	2,67	=	9,72 m ²	
Wintergarten:	3,30	x	1,00	=	3,30 m ²	

Obergeschoss

Flur:	2,34	x	1,93	=	4,52	
	-	1,02	x	0,90	=	<u>0,92</u>
				=	3,60 m ²	
Kind:	4,18	x	2,76	=	11,54 m ²	
Schlafen:	3,98	x	4,85	=	19,30	
	-	2,09	x	1,44	=	<u>3,01</u>
				=	16,29 m ²	
Bad:	2,98	x	1,93	=	5,75	
	-	0,92	x	1,02	=	<u>0,94</u>
				=	4,81 m ²	
Balkon:	<u>5,44</u>	x	<u>2,94</u>	=	8,00 m ²	
		2				

Wohnfläche insgesamt: rd. 95 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Die Besetzung ist leergezogen.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 04.09.2023 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über den Börster Weg erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 31.08.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.