

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

Gutachten

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

für das Grundstück: Nahestraße 5 in 45663 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 43/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 07. Dezember 2023)

310.000,-- €

(i. W. dreihundertzehntausend 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 STRAÙE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	9
3.3 BESCHREIBUNG DES BÜROANBAUS	10
3.4 HINWEISE	11
3.5 AUßENANLAGEN.....	11
3.6 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	12
3.7 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL	13
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	13
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
4.3 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	13
5. BODENWERT	14
5.1 BODENRICHTWERT.....	14
5.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	15

6. BODENWERT BEI EINER FREILEGUNG.....	15
6.1 WERTERMITTLUNG.....	15
6.2 FREILEGUNGSKOSTEN.....	16
6.3 BERECHNUNG DES BODENWERTES NACH FREILEGUNG	16
7. VERKEHRSWERT.....	17

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
ABZEICHNUNG DER FLURKARTE
AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS
AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN
GRUNDRISSEZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

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 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 07. Dezember 2023.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 26988

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen

Flur: 543

Flurstück Nr.: 355

groß: 2.366 m²

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

07. Dezember 2323

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 23.11.2023 durch Einschreiben. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume im Erdgeschoss des Wohnhauses und des Bürogebäudes durchgeführt. Das Keller- und das Dachgeschoss wurden wegen einer möglichen Einsturzgefahr nicht besichtigt. Weiterhin wurden die Außenanlagen besichtigt.

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 355 ist mit einem 2 ½ geschossigen villenartigen Wohnhaus und einem Bürogebäude bebaut. Die Gebäude wurden in der Vergangenheit als Bordell genutzt. Aufgrund eines Brandes im Februar 2017 sind die Gebäude leergezogen und tlw. Einsturzgefährdet. Im Norden grenzt das Bewertungsobjekt an ein eingeschossiges Hallengebäude. Die südliche Nachbarbebauung besteht aus freistehenden Wohngebäuden. Westlich des Grundstücks wird ein neuerer Einkaufsmarkt gebaut.

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 liegt in der Stadt Recklinghausen im Ortsteil König-Ludwig. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 112.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 150 m nördlich des Einmündungsbereiches der Nahestraße in die Berghäuser Straße. Die Wohnlage ist durch die ca. 50 m nördlich gelegene Bundesautobahn A 2 beeinträchtigt. Die Entfernung zur Recklinghäuser Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen und ärztliche Versorgung) sind in der näheren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Bochumer Straße vorhanden. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 der Stadt Recklinghausen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- Mischgebiet
- 2 – geschossig
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschößflächenzahl 1,2
- offene Bauweise
- Textlicher Teil (s. Anlage)

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

2.3 Erschließungszustand

Für das Grundstück sind bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden: Vorausleistung auf den endgültigen Erschließungsbeitrag gemäß Bescheid vom 28.10.1968 in Höhe von 10.860 DM für die Flurstücke 354 und 355 (ehemals Parzelle 47).

Vor dem 01.07.1987 erbrachte Vorausleistungen können im Fall eines Eigentumswechsels vor dem Zeitpunkt grundsätzlich nur mit Einverständnis desjenigen, der die Vorausleistung erbracht hat (früherer Eigentümer), auf den endgültigen Erschließungsbeitrag angerechnet werden. In einem solchen Fall ist eine Abtretungserklärung des Vorausleistungszahlers beizubringen.

Folgende Bescheide sind noch zu erlassen:

Endgültiger Erschließungsbescheid, bei dem die o. g. Vorausleistung berücksichtigt wird, wenn der Vorausleistende eine Abtretungserklärung abgibt.

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

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Nahestraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Anliegerverkehr. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist nahezu regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“).

- Frontbreite: ca. 47 m
- Tiefe: ca. 50 m

Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Betonverbundsteinen 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. 7 Auflassungsvormerkung für CM Immobilien GmbH, Bochum.
Bezug: Ersuchen der Staatsanwaltschaft Essen vom 25.04.2006
Eingetragen am 03.05.2006.

lfd. Nr. 18 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen,
22 K 43/23).
Eingetragen am 14.08.2023.

zu lfd.

Nr. 7,18 Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen nachfolgende Eintragung:

Baulastenblatt-Nr. 877

lfd. Nr. 2 Ich verpflichte mich, eine Baulast zu übernehmen in der Weise, dass die Flurstücke 354 und 355 zusammen baurechtlich das Baugrundstück bilden.
Eingetragen am 11.02.1985

zu lfd.

Nr. 2 Bei v. g. Eintragung handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht lt. Auskunft der Stadt Recklinghausen 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 eigene örtliche Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, das Bürogebäude und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1924 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Das Gebäude ist insgesamt wegen Brand- und Löschwassereinwirkung unbewohnbar. Die Wohnräume im Erdgeschoss befinden sich in einem desolaten Zustand. Sämtliche Einbauten sind zerstört. Das Keller- und das Dachgeschoss wurden wegen einer möglichen Einsturzgefahr nicht besichtigt.

Im Jahre 1998 wurde ein eingeschossiger Anbau (Bürogebäude) nördlich an eine inzwischen abgebrochene Schwimmhalle errichtet. Dieser Bauteil ist insgesamt wegen Brand- und Löschwassereinwirkung nicht mehr nutzbar. Er befindet sich in einem desolaten Zustand. Sämtliche Einbauten sind zerstört. Das Bürogebäude ist nicht unterkellert.

Wohnhaus und Bürogebäude sind so umfangreich geschädigt (s. Anlage „Fotos“), dass aus bautechnischer Sicht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Instandsetzung mit Modernisierungen nicht marktgerecht erscheint. Ein Abbruch erscheint daher sinnvoll. Eine Neubebauung ist hier angezeigt.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Allgemeines:

Anzahl der Geschosse: 2 ½ -geschossig

Baubeschreibung:

Wände: 0,45 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk

Decke über Keller: Betondecke

Geschossdecken: Betondecken

Dach: Walmdach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, Kaminkopf mit schwarzen Zementfaserplatten verblendet

Außenwandflächen: in gestrichenem Rauhputz

Innenwände: massives Mauerwerk bzw. in Leichtbauweise

Treppe:	Außentreppe massiv mit grauer Granitauflage, Geschosstreppe als zweiläufige weiß gestrichene Holztreppe mit Zwischenpodesten, mit Teppichboden belegt
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen, tlw. Stuckelemente
Wandflächen:	verputzt, tapeziert und gestrichen
Fußböden:	Bodenfliesen, Parkett und Teppichboden
Türen:	profilierte Eichtüren in Holzfutter
Fenster:	braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Bleiverglasung und Rollläden
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	Bäder zerstört
Heizungsart:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich defekt und zerstört

3.3 Beschreibung des Büroanbaus

Allgemeines:

Anzahl der Geschosse: 1 -geschossig

Baubeschreibung:

Wände:	massives Mauerwerk
Dach:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt
Außenwandflächen:	in gestrichenem Rauhputz
Innenwände:	massives Mauerwerk
Deckenflächen:	Beton, Verblendung durch Brandeinwirkung zerstört
Wandflächen:	verputzt, Graffiti bemalung
Fußböden:	Estrich, Laminat durch Brandeinwirkung zerstört
Türen:	Außentür als zweiflügelige weiße Kunststofftür mit Profilierungen, Innentüren sind entfernt

Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen den Anforderungen entsprechend
Sanitärinstallation:	2 WC`s, wurden zerstört
Heizungsart:	Ölzentralheizung über Wohnhaus

3.4 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, relevanten 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 der Annahme der baujahrty-pischen Ausstattungsstandards.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

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.

3.5 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, SAT-Anlage und Telefon

Wege-/Hofbefestigung: in Betonformsteinen

Einfriedungsmauer mit 2 Rolltoren, Zaunanlage mit Sichtschutz

Gartenteich, Hundezwinger, Aufwuchs, Gartenleuchten, 3 mobile WC`s

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung waren durch Brand- und Löschwassereinwirkung nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Unterhaltungsrückstau und Risse an der Fassade des Wohnhauses
- Brandschaden im Dachgeschoss des Wohnhauses und Bürogebäude
- Erhebliche Durchfeuchtungen, Mauer-/Putzabplatzungen und Schimmelbildung in allen Geschossen
- Rinnen und Fallrohre sanierungsbedürftig
- Heizung vermutlich erneuerungsbedürftig
- Erhebliche Schäden am Kellerabgang
- Fenster und Türen überwiegend zerstört
- Terrasse- und Balkon im Obergeschoss sanierungsbedürftig
- Vandalismusschäden im Bürogebäude
- Erheblicher Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Auf eine Bewertung der Baumängel und Bauschäden wird verzichtet, da eine wirtschaftliche Beseitigung ausgeschlossen ist und ein Abbruch angezeigt ist.

3.7 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße Wärmedämmung, unzeitgemäße Grundrissaufteilung, unzeitgemäße Geschosshöhen und individuelle Bauausführung.

Auf eine Bewertung wird auch hier verzichtet, da eine wirtschaftliche Beseitigung ausgeschlossen ist und ein Abbruch angezeigt ist.

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“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – 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

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem unbewohnten Zustand. Wegen der in Pos. 3.6, 3.7 beschriebenen Mängel und Schäden erscheint unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Instandsetzung mit Modernisierung nicht marktgerecht. Das Sachwertverfahren ist hier nicht anwendbar, da die Gebäudesubstanz wie beschrieben erheblich geschädigt ist.

Das Ertragswertverfahren ist wegen v. g. Brandschäden nicht anwendbar, da das Objekt wegen der Schäden unbewohnt ist. Erträge sind daher nicht zu erzielen. Eine Wertfindung gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird daher angewandt.

4.3 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.“

Eine Restnutzungsdauer ist aufgrund der Brandeinwirkung und der vorliegenden Mängel und Schäden (s. Pos. 3.6, 3.7) nicht gegeben.

Der Wert des Bewertungsobjektes spiegelt sich daher lediglich im Bodenwert wider, wobei die baulichen Anlagen auf Abbruch zu bewerten sind.

Dementsprechend basiert die Wertfindung auf den Vorgaben des § 8 (3) ImmoWertV wobei die dabei anstehenden Kosten für die Freilegung (Abbruch) den Bodenwert mindern.

5. Bodenwert

5.1 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, 40 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

235,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Mischgebiet
- 2 – 3 -geschossig
- 40 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

5.2 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

Bodenrichtwert	235,-- €/m ²
Anpassung an die Marktlage	--
Abschlag wegen Grundstückstiefe	- 25,-- €/m ²
	<hr/>
	210,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$2.366 \text{ m}^2 \times 210,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \underline{\underline{496.900,-- \text{ €}}}$$

6. Bodenwert bei einer Freilegung

6.1 Wertermittlung

Der derzeitige bauliche Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude lassen keine anderweitige wirtschaftliche Nutzung zu.

Aus diesem Grunde würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandene Bebauung möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vergl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Bewertung des Grundstücks ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell.

Bodenwert des freizulegenden Grundstücks	
- Freilegungskosten	
- Abschlag wegen nicht abgerechneter Erschließungskosten (s. Pos. 2.3)	
	<hr/>
= Bodenwert nach Freilegung	

Das oben aufgeführte Bewertungsmodell bezieht sich auf den Fall, dass ein kurzfristiger Abriss der Baulichkeiten möglich ist. Würden Umstände (z.B. langfristige Mietverträge) einen kurzfristigen Abriss der Gebäude unmöglich machen, müsste diese Wartezeit bis zum Abriss der Gebäude berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird ein kurzfristiger Abriss der Gebäude unterstellt. Der Bodenwert wird daher für den Fall der alsbaldigen Freilegung ermittelt.

6.2 Freilegungskosten

Zur Realisierung des Grundstückswertes ist die Freilegung des Grundstücks notwendig. Für den Abbruch der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Größe in Verbindung mit den verbauten Materialien sowie den nötigen Verkehrs-sicherungsmaßnahmen werden gemäß Erfahrungswerten die Freilegungskosten nachfolgend ermittelt:

Bruttorauminhalt: ca. 2.360 m³

Freilegungskosten der Baulichkeiten: ca. 50,00 €/m³

$$2.360 \text{ m}^3 \times 50,00 \text{ €/m}^3 = \text{rd. } 118.000,00 \text{ €}$$

6.3 Berechnung des Bodenwertes nach Freilegung

Bodenwert (s. Pos. 5.2): 496.900,00 €

Freilegungskosten der Baulichkeiten:

- 118.000,00 €

- Bauschuttbeseitigung der abgebrochenen Schwimmhalle

- Rodungs- und Freilegungskosten des Gartens

- Abschlag wegen noch nicht komplett

abgerechneten Erschließungsbeiträge (s. Pos. 2.3) =

- 70.000,00 €

Bodenwert nach Freilegung:

rd. 309.000,00 €

7. 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.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem unbewohnten Zustand. Wegen der in Pos. 3.6, 3.7 beschriebenen Mängel und Schäden erscheint unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Instandsetzung mit Modernisierung nicht marktgerecht.

Das Sachwertverfahren ist hier nicht anwendbar, da die Gebäudesubstanz wie beschriebenen erheblich geschädigt ist.

Das Ertragswertverfahren ist hier nicht anwendbar, da das Objekt wegen der Schäden unbewohnt ist. Erträge sind daher nicht zu erzielen.

Eine Wertfindung gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird daher angewandt.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des freigelegten Bodenwertes unter Berücksichtigung der noch nicht komplett abgerechneten Erschließungsbeiträge (s. Pos. 2.3), wobei eine zukünftige Wohnbaunutzung für die Bodenwertbestimmung maßgeblich ist, ermittelt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag ermittelt zu

310.000,-- €

(i. W. dreihundertzehntausend Euro)

Herten, 08. März 2024

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 17 Seiten mit 32 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll

der Ortsbesichtigung des Wohnhauses Nahestraße 5 in 45665 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½ geschossiges villenartiges Wohnhaus und einem Bürogebäude. Aufgrund eines Brandes im Dachgeschoss im Februar 2017 und Brandeinwirkungen in den Folgejahren sind die Gebäude leergezogen und tlw. Einsturzgefährdet.

Äußere Beschreibung

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 100 m nördlich der Einmündung der Nahestraße in die Berghäuser Straße. Die Nahestraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert. Es handelt sich hier um eine Anliegerstraße (Sackgasse) mit geringem Anliegerverkehr. Einseitig stehen Laubbäume auf. Parallel zur Straße verläuft ein Radweg. Das nähere Umfeld wird durch 1 - 1 ½ -geschossige Wohnbebauung und gewerblichen Gebäuden geprägt. Östlich grenzt das Bewertungsobjekt an einen künftigen Einkaufsmarkt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren dort Bautätigkeiten ersichtlich. Die Entfernung zur Recklinghäuser Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Die Fassade des Wohnhauses besteht aus gestrichenem Rauhputz. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Es ist hier ein Unterhaltungsrückstau sowie Farb-/Putzabplatzungen durch früheren Pflanzenbewuchs ersichtlich. Weiterhin befinden sich Risse in der Fassade. Das Walmdach ist durch die Brandeinwirkung nur tlw. mit Ziegeln eingedeckt, Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech. Im Dachgeschoss hat sich Spontanvegetation gebildet. Bei den Fenstern handelt es sich um braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Die Fenster sind tlw. ausgebrochen, die Fensterscheiben tlw. zersplittert.

Die Hauseingangstür ist über eine breite Stufenanlage (6 Stufen) mit Granitauflage erreichbar. Es handelt sich hier um eine massive Eichtür mit Glaseinsatz. Die Tür ist durch Löschwassereinwirkung verzogen. Im inneren Türbereich ist eine Spanplatte aufgesetzt.

Das Wohnhaus ist insgesamt wegen Brand- und Löschwassereinwirkung unbewohnbar. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind durch die Löschwassereinwirkung durchfeuchtet und mit Schimmel befallen (s. Anlage „Fotos“). Sie befinden sich in einem desolaten Zustand. Sämtliche Einbauten sind zerstört. Das Keller- und das Dachgeschoss wurden wegen einer möglichen Einsturzgefahr nicht besichtigt. Auch das Treppenhaus und die Geschosstreppe sind durch die Brandeinwirkung stark beschädigt.

Der Kellerabgang hat 5 Betonstufen. Hier ist ein erheblicher Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Der Putz löst sich großflächig von der Ziegelsteinmauerung ab, die Holztüren sind erneuerungsbedürftig. Im Boden sind Risse ersichtlich. Es hat sich Spontanvegetation gebildet.

Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich ein eingeschossiges Bürogebäude. Dieses Bürogebäude wurde im Jahre 1998 nördlich an eine inzwischen abgebrochene Schwimmhalle errichtet. Dieser Bauteil ist insgesamt wegen Brand- und Löschwassereinwirkung nicht mehr nutzbar. Er befindet sich in einem desolaten Zustand. Sämtliche Einbauten sind zerstört. Das Bürogebäude ist nicht unterkellert. Der Fußboden ist zerstört. Weiterhin lagert hier Müll und Unrat.

Die Hauszuwegung und Hoffläche sind mit Betonformsteinen befestigt. Grenzständig ist an der Grenze zur Nahestraße eine ca. 2,2 m hohe Mauer in Kalksandsteinen errichtet. Die Mauer ist weiß gestrichen. Es sind hier Farbabplatzungen und Risse ersichtlich. Im Mauerbereich sind 2 Stahlrolltore vorhanden. Die Außenanlagen sind stark verunkrautet. Hier liegt der Bauschutt der abgebrochenen Gebäudeteile (Schwimmbadgebäude) und verkohlte Holzbalken. Weiterhin befinden sich hier durch die Löscharbeiten zerbrochene Dachziegel und Unrat.

Der frühere Gartenbereich war nicht zugänglich. Hier stehen hohe Bäume auf. Weiterhin ist hier eine frühere Teichanlage vorhanden, die inzwischen mit Efeu überwuchert ist. Eine Besichtigung war auch hier wegen der starken Vegetation nicht möglich. Im Garten befindet sich nach Angabe ein Gartenhaus in Holzbauweise. Das Gartenhaus konnte nicht besichtigt werden.

Im Grenzbereich zum Nachbargrundstück Nahestraße 3 befinden sich 3 Toilettenhäuschen. Auf dem Grundstück sind zwei Wohnwagen abgestellt.

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein.

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 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Nahestraße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 27.11.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.