

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

Gutachten

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

für das Grundstück: Moltkestraße 18 in 45657 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 50/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 09. Oktober 2023)

380.00,-- €

(i. W. dreihundertachtzigtausend Euro)

(s. Pos. 9)

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:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	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 MIT ANBAU	9
3.3 HINWEISE	10
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	10
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGEN.....	11
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	12
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	13
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	13
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.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	16
5.4 BESONDERE BAUTEILE	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	17
6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV).....	17
6.1 BODENRICHTWERT.....	17
6.2 BEWERTUNG DER BAULAST	18
6.3 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	18

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	19
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	19
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	19
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	20
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	21
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	22
9. VERKEHRSWERT	23

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
FLUCHTLINIENPLAN
AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS
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

Antragsgemäß ist in diesem Gutachten

- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 1447 (Hausgrundstück)
 - der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 106 (Arrondierungsflurstück)
- zu ermitteln.

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 09. Oktober 2023.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 11408

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung:	Recklinghausen	Flur:	337
Flurstück Nr.:	1447	groß:	407 m ²
Flurstück Nr.:	106	groß:	58 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

09./26. Oktober 2023

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

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 1447 ist mit einem 1 ½ -geschossigen freistehenden Zweifamilienhaus mit eingeschossigem Anbau und zwei Garagen bebaut. Das Flurstück Nr. 106 ist unbebaut und dient als Arondierungsfläche zum Flurstück Nr. 1447. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 3 –geschossiger Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise.

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 Westviertel. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 112.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 20 Meter südlich des Einmündungsbereiches der Moltkestraße in den Tiefen Pfad. Die Wohnlage kann hier als gut 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. Es liegt ein Fluchtlinienplan vor. Gemäß dem Fluchtlinienplan Nr. 204 der Stadt Recklinghausen vom 17.10.1907 verläuft die geplante Gebäudeflucht des v. g. Planes ca. 4,0 m östlich der derzeitigen Gebäudeflucht (s. Anlage „Fluchtlinienplan“). Ein Fluchtlinienplan ist ein historisches Werkzeug der Bauleitplanung. Im Fluchtlinienplan werden Fluchtlinien festgesetzt, die eine Abgrenzung der Straßen von sonstigen Flächen darstellen.

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

Die Moltkestraße 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 Betonplatten und Betonformsteinen befestigt. Einseitig stehen hier Laubbäume auf.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist regelmäßig 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. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 50/23).
Eingetragen am 07.08.2023.

zu lfd.

Nr. 6 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 Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen nachfolgende Eintragungen:

Baulastblatt-Nr.: 3764

Lfd. Nr. 1

Zur Sicherung des Zugangs zu den geplanten Garagen auf dem Flurstück 1447 verpflichte ich mich, die Flurstücke 99 und 101 -im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt- dauernd für diesen Zweck bereitzustellen.

Eingetragen am 30.05.2005

Die Zuwegung zu den beiden Garagen auf dem zu bewertenden Grundstück ist durch die v. g. Baulast gesichert. Die v. g. Baulast ist unter Pos. 6.2 berücksichtigt.

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 des Eigentümers und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus mit Anbau, die Garagen und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1931 errichtet. Es wurde im Jahr 1950 durch einen Anbau erweitert. Der Spitzboden wurde ausgebaut. Eine Baubaugenehmigung bzw. Bauzeichnungen liegen nicht vor.

Die Garagen wurden 1991 erbaut. Das Wohnhaus und der Anbau sind unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse: 1 –geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Bruttogrundfläche: ca. 325 m²

Wohnfläche: ca. 164 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Eisenbeton

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach in Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupfer

Außenwandflächen: verputzt und weiß gestrichen

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:	Gascicoheizungen
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 Standesicherheit, 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: Windfang, Wohnraum, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad und Balkon

Wohnfläche: ca. 93 m²

Dachgeschoss: Flur, großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC und Abstellraum

Wohnfläche: ca. 71 m²

Spitzboden: Flur, 2 ausgebaute Räume

Nutzfläche: ca. 25 m²

Kellergeschoss: Flur, Heizungskeller, Waschkeller, 4 Kellerräume

Nutzfläche: ca. 90 m²

3.5 Beschreibung der Garagen

Bauart: Stahlbetonfertiggaragen

Bruttogrundfläche: ca. 35 m²

Wände: in Beton

Decke: in Beton

Dach: Flachdach

Fußboden: Beton

Tor: grau gestrichene Stahlschwingtore

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonformsteine

Einfriedung: Holzflechtzaunelemente

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus mit Anbau und die Garagen befinden sich in einem dem Alter entsprechendem guten bis normalen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Sanierung der elt. und san. Installation, Erneuerung der Bäder und Fußböden, wurden durchgeführt.

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

- Risse in der Fassade
- Durchfeuchtungen im Keller
- Korrodierte Eisenkappen an der Kellerdecke
- Schäden am Kellerfußboden
- Fensterscheibe des Küchenfensters gebrochen
- Gascircoheizung im DG muss gewartet werden
- 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
- Heizungsrohre tlw. über Putz
- bergbaubedingte Schiefelage
- Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 20.000,-- € 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“ (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

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, Anbau 1950
Alter: 100 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Garage

Baujahr: 1991
Alter: 32 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 Anbau mit 35 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garagen wird mit 30 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 Anbau mit 830,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garagen wird mit 250,-- €/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:

- Eingangstreppen
- Balkon mit Überdachung
- Kellerabgang

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € 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. 10% 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

380,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 bis 3 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bewertung der Baulast

Die Baulast erstreckt sich in der Örtlichkeit auf einer Fläche von ca. 60 m² (Flurstücke Nr. 99 und 101). Der Wertvorteil für das zu bewertende Grundstück wird auf ca. 30 % des Bodenwertes geschätzt. Der Wertvorteil ermittelt sich danach zu

$$60 \text{ m}^2 \times 260,-- \text{ €/m}^2 \times 0,3 = \text{rd. } 4.700,-- \text{ €}$$

6.3 Bodenwert des Grundstücks

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

- der Grundstückstiefe
- der baulichen Ausnutzung
- der begünstigenden Baulast

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert		380,-- €/m ²
Abschlag wegen der Grundstückstiefe und der baulicher Minderausnutzung		- 80,-- €/m ²
		<hr/>
		300,-- €/m ²
Danach ermittelt sich der Bodenwert:		
Hausgrundstück (Flurstück 1447)	407 m ² x 300,-- €/m ² =	122.100,-- €
Arrondierungsfläche (Flurstück 106)	58 m ² x 130,-- €/m ² =	7.540,-- €
Begünstigende Baulast (s. Pos. 6.2)	=	4.700,-- €
		<hr/>
	insgesamt: =	<u>134.300,-- €</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- und Gartennutzung	=	+ 0,50 €/m ²
		<hr/>
Nettokaltmiete	=	6,40 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Erdgeschoss:	93 m ² x 6,40 €/m ²	=	595,20 €
Dachgeschoss:	71 m ² x 6,40 €/m ²	=	454,40 €
Spitzboden:	25 m ² x 4,00 €/m ²	=	100,00 €
Garagen	pauschal	=	90,00 €
			<hr/>
	monatlich	=	1.239,60 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 14.875,00 €

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 und 45,00 €/Garage angesetzt

=	688,00 €
=	90,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

14.875,-- € x 0,02	=	297,50 €
--------------------	---	----------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,50 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für

das Wohnhaus	164 m ² x 13,50 €/m ²	=	2.214,00 €
Garage	102,00 €/Garage	=	204,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 3.494,-- €

Dies ergibt mit $\frac{3.494,--\text{€}}{14.875,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 23 % 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)	=	14.875,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 3.494,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			11.381,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes			
	1,5 % von 122.100,-- €	=	- 1.832,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			9.549,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 27,08			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	9.549,-- € x 27,08	=	258.600,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 134.300,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	392.900,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 20.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 373.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 178,3

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus mit Anbau	Garagen
Bruttogrundfläche (BGF):	325 m ²	35 m ²
NHK 2010:	830,-- €/m ²	250,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.480,-- €/m ²	446,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	481.000,-- €	15.600,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	35 Jahre	30 Jahre
Alterswertminderung:	56,2 % 270.300,-- €	50,0 % 7.800,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	210.700,-- €	7.800,-- €

Summe der Gebäudewerte: 218.500,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) (s. Pos. 5.4) = + 8.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 226.500,-- €

Übertrag:			226.500,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 18.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			<hr/> 244.500,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 134.300,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 378.800,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	+ 37.900,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 416.700,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		=	- 40.000,-- €
Sachwert des Grundstücks:			<hr/> rd. <u>377.000,-- €</u>

9. 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: 373.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 377.000,-- €

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

380.000,-- €

(i. W. dreihundertachtzigtausend Euro)

Entsprechend Pos. 1.2 wird der Verkehrswert

- des Flurstücks Nr. 1447 (Hausgrundstück zu 372.500,-- €
- des Flurstücks Nr. 106 (Arrondierungsflurstück) zu 7.500,-- €

ermittelt-

Herten, 03. Januar 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 24 Seiten mit 42 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Moltkestraße 18 in 45657 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1 ½-geschossiges freistehendes Zweifamilienhaus mit eingeschossigen Anbauten. Auf dem Grundstück sind weiterhin 2 Fertiggaragen vorhanden. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1931 errichtet. Das Gebäude wurde im Jahr 1950 durch einen Anbau erweitert. Die Garagen wurden 1991 erbaut. Das Wohnhaus und der Anbau sind unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Wohnhaus Moltkestraße 18 liegt ca. 20 Meter südöstlich des Einmündungsbereiches der Moltkestraße in den Tiefen Pfad. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Bürgersteige sind mit Betonplatten und Betonformsteinen gepflastert. Einseitig stehen Laubbäume auf.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 2 bzw. 3-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig bezeichnet 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 der Nähe gegeben.

Das Wohnhaus mit Anbauten ist verputzt und grau gestrichen. Der Sockel ist farblich abgesetzt. In der Fassade sind Risse vorhanden. Die Trennfuge zum Anbau ist ausgebrochen. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Kupferblech. Der Kaminkopf ist mit Zementfaserplatten verblendet.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden. Im Keller befinden sich einfach verglaste Metallgitterfenster.

Der nördliche Anbau ist als Abstellraum ausgebaut. Der Fußboden ist mit Betonplatten belegt. Die Wände sind in Ziegelsteinmauerwerk. Das Pultdach ist mit Betondachsteinen eingedeckt.

Eine Betontreppe mit 4 Stufen führt zur Haustür. Seitlich ist ein schmiedeeisernes Geländer vorhanden. Zwei Stufen weisen Risse und Abplatzungen aus. Bei der Haustür handelt es sich um eine braune Metalltür mit Isolierverglasungen. Die Klingel und der Briefkasten sind seitlich der Haustür angebracht. Während die Erdgeschosswohnung über den Hof bzw. den Balkon erschlossen ist, ist die Dachgeschosswohnung über Eingangstreppe und Haustür zugänglich.

Vom Balkon/hinteren Eingangsbereich führen 6 Stufen mit Fliesenbelag zum Hofraum. Seitlich befindet sich ein Stahlgeländer. Der Balkonbereich ist ebenfalls gefliest. Der Bereich ist mit einer Holzkonstruktion mit Lichtstegplatten überdacht. Zur Erdgeschosswohnung führt eine weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz und Oberlicht. Auch in diesem Bereich ist ein Unterhaltungsrückstau ersichtlich.

Die Garagen sind verputzt und weiß gestrichen. Der Sockel ist grau gestrichen. Es handelt sich hier um Stahlbetonfertiggaragen. Das Flachdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Die Stahlschwingtore sind grau gestrichen. Die Zufahrt erfolgt über die Flurstücke 99 und 101 (s. Anlage „Auszug aus dem Liegenschaftskataster“). Eine begünstigende Baulast sichert die Garagenzuwegung über diese Grundstücke. In der westlichen Garage sind Möbel und Kleingeräte vorhanden. Vermutlich sind die Garagen zweckentfremdet und werden derzeit nur als Abstellfläche genutzt. Fahrspuren sind nicht erkennbar. Neben den Garagen befinden sich Mülltonnen.

Der Garten ist ungepflegt. Hier befindet sich tlw. Unrat. Die Wegeflächen sind mit Wabener Pflastersteinen befestigt. Im Hof-/Gartenbereich sind Niveauunterschiede vorhanden. Hier befindet sich ein Gartengrill.

Die 5-stufige Kelleraußentreppe ist grau gestrichen. Die Farbe platzt großflächig ab. Bei der Kelleraußentür handelt es sich um eine lackierte Holztür.

Die Einfriedung zur Straßenseite besteht aus einem Holzlattenzaun. Ansonsten sind Holzflechtzaunelemente vorhanden.

Der Garten ist mit einem Holzflechtzaun eingefriedet.

Das Flurstück Nr. 106 ist unbebaut und dient als Arrondierungsfläche zum Flurstück Nr. 1447. Die Fläche ist mit Rasen und Kleingehölzen gestaltet. Ein überdachtes Holzlager und ein Sonnenschirm sind hier vorhanden. Weiterhin sind Baumschnitt, Möbel und Unrat hier gelagert (s. Fotos). Eine kleine Mauer in Bruchsteinen grenzt den Niveauunterschied zum Hausgrundstück ab. Der gesamte Bereich ist ungepflegt und tlw. verunkrautet.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Windfang

- Eingangstür: weiße Metalltür mit Isolierglaseinsatz und Oberlicht
- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: großformatige dunkle Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter
- elt. Unterverteilung
- Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet
 - Wandflächen: deckenhoch gefliest
 - Fußboden: großformatige dunkle Bodenfliesen
 - Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Waschtisch
 - Wand-WC(Farbe: grün)
 - Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
 - Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bad wurde in jüngster Vergangenheit saniert

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Vinylboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: großformatige dunkle Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: ohne
Fensterscheibe gebrochen

Esszimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Trennwand zur Küche in Holzfachwerk
- Fußboden: Vinylboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: Vinylboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer 1

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: Vinylboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer 2

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: Vinylboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Balkon

- Decke: Holzkonstruktion mit Lichtstegplatten
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Brüstung: in Mauerwerk
- Treppe: massiv und gefliest
- Kleiner Abstellraum

Dachgeschoss

Treppenhaus/Flur im Erdgeschoss

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: dunkle großformatige Bodenfliesen
- Treppe: weiß gestrichene einläufige Holzterrasse mit Laminatauflage und Holzgeländer
- Elt. Unterverteilung

Flur

- Wohnungsabschlusstür: limbafurnierte Holzterrasse mit Lichtausschnitt in Holzterrasse
- Decke: mit Paneele verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte Holzterrasen in Holzterrasse
- Treppe zum Dachboden: weiß gestrichene einläufige Holzterrasse mit Textilbelag und Holzgeländer

Großer Wohnraum

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen, Arbeitsbereich gefliest
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

WC

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,8 m hoch gefliest
- Fußboden: helle Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung: - Wand-WC
- kleines Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Fenster: kleines Veluxfenster in Holz mit Isolierverglasung
Fliesenarbeiten nicht fachgerecht erstellt

Kleiner Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen

- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: im Duschbereich deckenhoch gefliest, sonst ca. 1,6 m hoch gefliest
- Fußboden: großformatige dunkle Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Wanne
 - Waschbecken
 - Wand-WC
(Farbe: weiß)
- Heizung: Gascircogerät, Stahlheizkörper als Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: kleines Veluxfenster in Holz mit Isolierverglasung
Bad wurde in jüngster Vergangenheit saniert, Heizungsrohre nicht gedämmt und verkleidet

Dachboden

Flur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: kleines Veluxfenster in Holz mit Isolierverglasung
- Abgehende Türen: weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter

2 ausgebaute Räume

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: kleine weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Kellergeschoss

Flur

- Decke: Eisenkappendecke, weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: grau gestrichener Estrich
- Treppe: einfache Metallkonstruktion mit Holzstufen, mit Metallhandlauf
- Abgehende Türen: Holzlattentüren
- Gaszähler / elt. Unterverteilung
Eisenkappen korrodiert, Schäden am Fußboden (Ausbrüche im Estrich)

Mieterkeller (eine Besichtigung konnte nicht erfolgen)

- Decke: vermutlich Eisenkappendecke, weiß gestrichen
- Wandflächen: vermutlich verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: vermutlich grau gestrichener Estrich
- Fenster: vermutlich Stahlgitterfenster

Waschraum 1

- Decke: Kappendecke, mit Styropor gedämmt
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: grau gestrichener Estrich
- Fenster: Stahlgitterfenster
Schäden am Fußboden (Ausbrüche im Estrich), Durchfeuchtungen

Vorratsräume

- Decke: Kappendecke, mit Styropor gedämmt
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Teppichboden
- Heizung: Stahlheizkörper
- Fenster: Stahlgitterfenster
Durchfeuchtungen, tlw. fehlt die Wärmedämmung

Waschraum 2

- Decke: Kappendecke, mit Styropor gedämmt
- Wandflächen: verputzt und weiß bzw. grau gestrichen
- Fußboden: grau gestrichener Estrich
- Podest für Waschmaschinen
- Heizung: Stahlheizkörper
- Fenster: Stahlgitterfenster
Durchfeuchtungen

Heizungsraum

- Decke: Kappendecke, mit Styropor gedämmt
- Wandflächen: verputzt und weiß bzw. grau gestrichen
- Fußboden: grau gestrichener Estrich
- Fenster: einfach verglastes Holzfenster
- Heizung: Wandgerät (Fa. Vaillant), Stahlheizkörper
Leckstelle an der Heizung

2 Garagen

- Stahlbetonfertiggarage (System Kesting)
- Dach: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt
- grau gestrichene Stahlschwingtore
- Decke: Beton
- Wandflächen: Beton
- Fußboden: Beton
- Installation: ohne

Wohnflächenberechnung

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

Erdgeschoss

Windfang:	1,60	x	1,74	=	2,78 m ²
Bad:	1,63	x	1,81	=	2,95 m ²
Schlafzimmer:	4,34	x	3,79	=	16,45 m ²
Küche:	4,01	x	3,18	=	12,75 m ²
Esszimmer:	3,66	x	3,49	=	12,77 m ²
Wohnraum:	4,01	x	3,12	=	12,51 m ²
Kind 1:	3,97	x	3,94	=	15,64 m ²
Kind 2:	3,97	x	3,94	=	15,64 m ²
Balkon:	$\frac{3,20}{4}$	x	$\frac{1,50}{4}$	=	1,20 m ²
					<hr/>
					rd. 93 m ²

Dachgeschoss

Flur:	0,80	x	1,85	=	1,48
	+	4,62	x	0,88	= 4,07
	+	0,80	x	1,60	= <u>1,28</u>
				=	6,83 m ²
Wohnraum:	8,20	x	3,16	=	25,91
	+	0,80	x	3,92	= 3,14
	-	$\frac{0,30}{2}$	x	$\frac{3,16}{2}$	= 0,47
	-	$\frac{0,30}{2}$	x	$\frac{3,95}{2}$	= <u>0,59</u>
				=	27,99 m ²
Schlafzimmer:	4,01	x	3,16	=	12,67
	-	$\frac{0,30}{2}$	x	$\frac{3,16}{2}$	= <u>0,47</u>
				=	12,20 m ²

Küche:	3,99 x 3,92 = 15,64	
-	$\frac{0,30 \times 3,92}{2} = 0,59$	= 15,05 m ²
Bad:	2,47 x 3,17 = 7,83	
-	$\frac{0,30 \times 3,17}{2} = 0,48$	= 7,35 m ²
WC:	0,80 x 1,60 = 1,28	
-	$\frac{0,30 \times 1,60}{2} = 0,24$	= 1,04 m ²
Abstellraum:	0,86 x 0,72 =	0,62 m ²

rd. 71 m²

Wohnfläche insgesamt: rd. 164 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Ja.

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 04.10.2023 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Moltkestraße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 25.10.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.