

**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## GUTACHTEN

Nr.: W 3839-02-2024

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

### - INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17 - 21  
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Objekt:

Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-  
doppelhaushälfte links mit Fertigteilgarage  
für 2 PKW als Tandemgarage  
Panhütterweg 19  
45665 Recklinghausen

Grundbuch:

Amtsgericht Recklinghausen  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7140

### *Bestandsverzeichnis*

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 443	Flurstück 256
Gebäude- und Freifläche	Panhütterweg 19
Grundstücksgröße	626 m <sup>2</sup>

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-  
doppelhaushälfte links  
mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

Gemarkung Recklinghausen, Flur 443, Flurstück 256

Ermittelter Verkehrswert des  
unbelasteten Grundstücks:**277.000,-- EUR**

in Worten:

Zweihundertsiebenundsiebzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass von der Stadtverwaltung Recklinghausen keine Ursprungsbauakte zur Verfügung gestellt werden konnte, es lagen nur die Unterlagen für die Doppelgarage vor.

Die hier vorliegenden Zeichnungen wurden von den Eigentümern ausgehändigt und werden als maßgeblich in Ansatz gebracht.

In den übergebenen Unterlagen fehlen Bauzeichnungen für folgende Baumaßnahmen:

- Vollunterkellerung / Kelleraußeneingang
- Überdachung und Einhausung des Eingangsbereichs
- Vergrößerung der Dachgauben zur Straßen- und Gartenseite
- Nebengebäude

Das Nebengebäude und der Eingangsbereich sind jedoch in den Plänen für die Garagen als Bestand eingetragen.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird bei der weiteren Wertermittlung vorausgesetzt.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

27.02.2024

Waltrop, den 24.07.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
3.1	Grundstücksdaten		9
3.2	Lasten und Beschränkungen		9
3.3	Grundstücksbeschreibung		10
3.4	Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		19
4.1	Allgemeines		19
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		20
4.3	Baubeschreibung		21
4.4	Zustand		25
4.5	Beurteilung		26
5.	AUSSENANLAGEN		27
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		29
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	30
7.1	Bodenwert	§§ 40 - 45 ImmoWertV	30
7.2	Wert der baulichen Anlagen		33
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	33
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	35
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV	41
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	43
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	43
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	43
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	46
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	48
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	51
9.1	Vergleichsverkaufspreise		51
9.2	Vergleichsdaten		51
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	53
11.	ANLAGEN		

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Wertermittlungstichtag 27.02.2024**

Ortsbesichtigung

27.02.2024

Bewertungsobjekt

Zweifamiliendoppelhaushälfte links mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7140Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 443	Flurstück 256
Gebäude- und Freifläche	Panhütterweg 19
Grundstücksgröße	626 m²

Abt. II / Belastungen

2. Zwangsversteigerungsvermerk,  
AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23  
- siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens

bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

**Das zu bewertende Grundstück ist weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.**  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

**nicht betroffen**  
siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.  
**Planungsrechtliche Beurteilung** nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.  
**Ab der rückwärtigen Gebäudekante** erfolgt die **planungsrechtliche Beurteilung** des Grundstücks unter Berücksichtigung des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Es wurden für das zu bewertende Grundstück keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen.  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen

Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen liegen zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren** vor.  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Altlasten

Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet**.  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Wohnungsbindung

Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen unterliegt das zu bewertende Objekt **nicht der Wohnungsbindung**.  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links  
mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

## abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß §133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Das in Rede stehende Grundstück sei über die Erschließungsanlage Panhütter Weg erschlossen. Für das in Rede stehende Grundstück seien 1950 Vorausleistungen i.H.v. 705,60 DM festgesetzt worden. Gemäß einem späteren Ratsbeschlusses werde die Vorausleistung als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. **Der Erschließungsbeitrag sei damit abgegolten. Zudem sei die Erschließungsanlage endgültig hergestellt.**

Für das in Rede stehende Grundstück wurde am 20.02.1951 eine Kanalanschlussgebühr in Höhe von 250,60 DM festgesetzt.

Im oben genannten Bereich seien mittelfristig **keine straßenbaulichen Maßnahmen** in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, **die eine Beitragspflicht nach § ( KAG NRW begründen könnten.**

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

## Informationen zum Baujahr

Wohnhaus	1950
Tandem Garage	Baugenehmigung 20.10.1997
Baujahr	1971 (fiktiv)
Alter	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	78 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	25 Jahre

## Flächenzusammenstellung

bebaute Fläche	143 m²
Bruttogrundfläche	235 m² Wohnhaus 31 m² Doppelgarage 23 m² Nebengebäude
Wohnfläche	64 m² WE Nr. 1 58 m² WE Nr. 2 <u>122 m²</u>

## Objektbeschreibung

Zweifamiliendoppelhaushälfte links, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach

## Aufteilung

EG:  
Treppenhaus  
WE Nr. 1:  
Diele, Schlafzimmer, Duschbad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse  
DG:  
Treppenhaus  
WE Nr. 2: Diele, Schlafen, Küche, Duschbad, Wohn- und Esszimmer

## Wohnlage

mittlere Wohnlage, Ausrichtung nach Norden

## Weitere Angaben

Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag von Miteigentümern eigengenutzt.  
Es wird in dem zu bewertenden Objekt kein Gewerbe betrieben.  
Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.  
Das Versteigerungsobjekt verfügt über eine Zuwegung.

## Besonderheiten

Keine

## Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.

## Wertzusammenstellung

Bodenwert	125.000,--	EUR	
Sachwert der baul. Anlagen	<u>130.654,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	255.654,--	EUR	
Marktanpassung	<u>25.565,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	281.219,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	7.485,--	EUR	Gebäudesachwert Doppelgarage
	6.588,--	EUR	Gebäudesachwert Nebengebäude
	<u>3.276,--</u>	EUR	Bodenwert Gartenland
Sachwert	rd. 276.568,--	EUR	
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 277.000,--</b>	<b>EUR</b>	

## 2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber  
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17 - 21  
45657 Recklinghausen

Zweck  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum  
Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.*

Grundlagen  
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 13.02.2024

Lageplan, M. 1 / 500

vom 15.02.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung  
Beteiligte

27.02.2024

- Herr Rechtsanwalt Haase
- eine Miteigentümerin, zeitweise
- ein Miteigentümer
- eine Miteigentümerin
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag  
der Bewertung

27.02.2024

Umfang  
des Gutachtens

- 53 Seiten
- Lageplan
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug

Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sup>2</sup>-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.



**Energieausweis:**

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

**BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG****3. GRUNDSTÜCK****3.1 Grundstücksdaten**

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Panhütterweg 19  
45665 Recklinghausen
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links mit Doppelfertigteilgarage als Tandemgarage  
Panhütterweg 19  
45665 Recklinghausen
- Nutzer Die WE Nr. 1 im Erdgeschoss wird zum Wertermittlungsstichtag durch eine Miteigentümerin unentgeltlich genutzt.  
  
Die WE N. 2 im Dachgeschoss wird zum Wertermittlungsstichtag durch einen Miteigentümer genutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7140  
*Bestandsverzeichnis*

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 443	Flurstück 256
Gebäude- und Freifläche	Panhütterweg 19
Grundstücksgröße	626 m <sup>2</sup>

**3.2 Lasten und Beschränkungen**

- Grundbuch Abteilung II  
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7140

2. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 72 / 23).  
Eingetragen am 28.12.2023.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

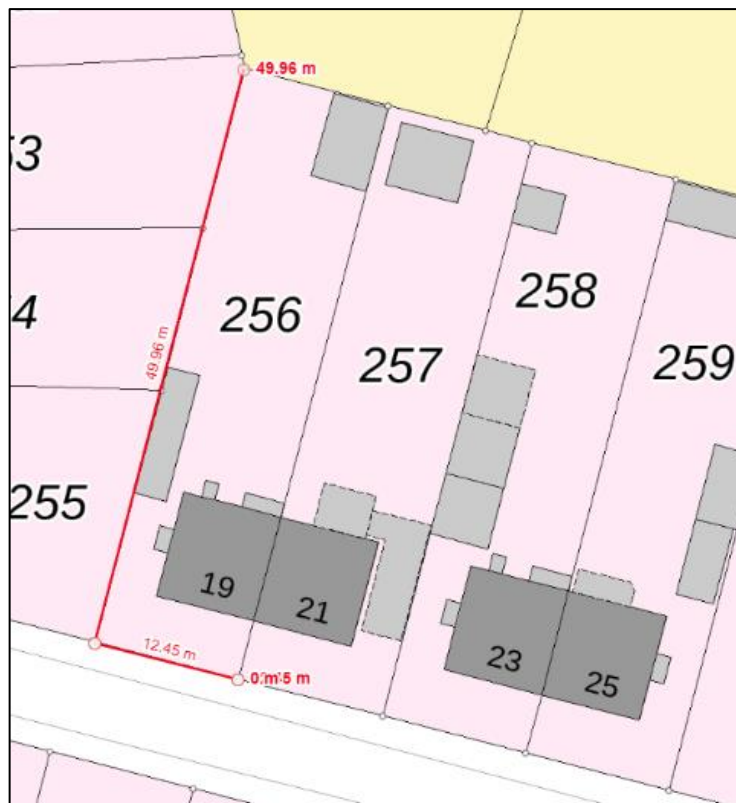
### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen (Kreisstadt)
- Einwohnerzahl: knapp 120.500 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil Ost
- zur Stadt: Die Stadt Recklinghausen liegt im Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen. Recklinghausen liegt im Regierungsbezirk Münster und ist größte Stadt und Sitz des Kreises.
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße (Sackgasse)
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut  
Der Hauptbahnhof liegt nordöstlich des Stadtzentrums.  
Neben Fernverbindungen verkehren:  
Der „Rhein-Haard-Express“ (RE 2) von Düsseldorf über Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Gelsenkirchen nach Münster (Westfalen).  
Die „Haard-Bahn“ (RB 42) von Essen über Gelsenkirchen nach Münster.  
Die S 2 von Recklinghausen über Herne und Castrop-Rauxel nach Dortmund.  
Der Südbahnhof liegt im Südwesten der Stadt an der Grenze der Stadtteile Hochlarmark und Recklinghausen-Süd.  
Als Güterzugstrecke durchquert die Hamm-Osterfelder Bahn das Stadtgebiet von West nach Ost. Im Straßenpersonennahverkehr verkehren Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH (Sitz in Herten).  
Recklinghausen ist über die Bundesautobahnen A 2 Oberhausen – Berlin und A 43 Wuppertal – Münster, die sich im Stadtgebiet kreuzen, an das Fernstraßennetz angeschlossen. Ferner beginnt die Bundesstraße B 225 im Stadtgebiet.  
Im Süden der Stadt liegt der Stadthafen Recklinghausen am Rhein-Herne-Kanal.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen nicht gemacht.

#### Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: rechteckiger Grundstückszuschnitt  
Tiefe des Grundstücks ca. 50 m, Breite des Grundstücks ca. 12,5 m  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als eingeschossige Wohnbebauung dar, es handelt sich um eine Sackgasse
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 19.02.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.  
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „General Blumenthal“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen.  
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.  
Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks **kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist**. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

- Bodenverhältnisse:

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

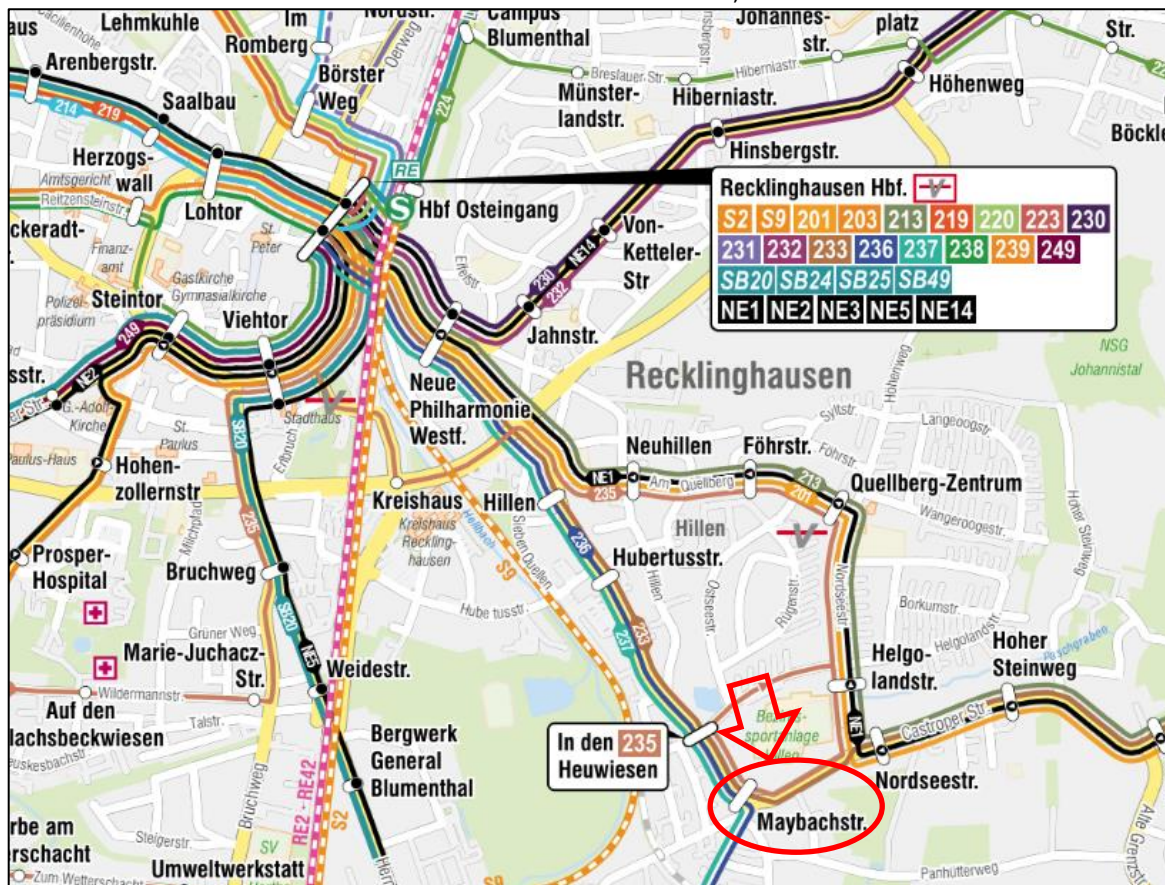
## Entfernungen

- Entfernungen:

Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 56 km Entfernung und der Flughafen Dortmund–Wickede in ca. 38 km Entfernung
Autobahn:	A 43 Wuppertal – Münster, Anschlussstelle Recklinghausen-Herten in ca. 3,8 km Entfernung A 2 Hannover – Oberhausen Anschlussstelle Recklinghausen Süd in ca. 2,3 km Entfernung

Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 2,5 km Entfernung

Bus: in ca. 350 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Maybachstraße“ mit Anschluss an die Linie 236, 236E und 237



- nächste Stadt: z. B. Herten in ca. 7 und Oer-Erkenschwick in ca. 7,3 km Entfernung
- Innenstadt: von Recklinghausen in ca. 2,3 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Recklinghausen in ca. 2,3 km Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 25 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 23,5 km und zur Universität Duisburg-Essen ca. 30,5 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum Naherholungsgebiet „Schimmelsheider Park“ ca. 3,5 km und zum „Südpark“ ca. 4,5 km

## Erschließung

- Straße: Der Panhütterweg stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links mit Doppelgarage, Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

- Versorgung:	Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung:	Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung
B a u l a s t e n	Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen – Fachbereich Bauordnung - vom 12.02.2024 ist das zu bewertende Grundstück <b>weder durch Bau-lasten belastet noch begünstigt</b> .
D e n k m a l s c h u t z	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen, Untere Denkmalbehörde, vom 09.04.2024 handelt es sich bei dem in Rede stehende <b>Objekt nicht um ein Baudenkmal</b> gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW. Zudem befinden sich auch keine Baudenkmäler in der unmittelbaren Nähe, wodurch der Umgebungsschutz gemäß § 9 Absatz 2 DSchG nicht greift. Das Objekt befindet sich auch nicht in einem Denkmalbereich nach § 2 Absatz 3 DSchG. Auf dem Grundstück befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler nach § 2 Absatz 5 DSchG.
B a u r e c h t	<p>Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Recklinghausen vom 20.02.2024 ist das in Rede stehende Grundstück im <b>Flächennutzungsplan als Wohn-baufläche dargestellt</b>. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig.</p> <p>Die <b>planungsrechtliche Beurteilung</b> des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des <b>§ 34 BauGB</b> „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.</p> <p><i>Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</i></p> <p><i>Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art der baulichen Nutzung</li><li>- Maß der baulichen Nutzung</li><li>- Bauweise und</li><li>- überbaubare Grundstücksfläche.</li></ul> <p><b>Ab der rückwärtigen Gebäudekante erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks</b> unter Berücksichtigung des <b>§ 35 BauGB</b> „Bauen im Außenbereich“.</p>

Weiter wurden folgende Angaben zum Objekt gemacht:

Es befindet sich kein Bebauungsplan in der Aufstellung.

Das Grundstück ist **nicht** im Geltungsbereich

- einer Werbesatzung
- einer Erhaltungssatzung
- einer Gestaltungssatzung
- einer Sondergebietssatzung
- einer Sondernutzungssatzung
- einer Veränderungssperre

gelegen.

Es gilt eine Vorkaufrechtsatzung.

Weiter wurde mit Schreiben vom 19.02.2024 mitgeteilt, dass keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und keine Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen wurden.

#### baubehördliche Beschränkungen

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 15.01.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind.

Folgende weitere Angaben wurden zum zu bewertenden Objekt gemacht:

Über die Entstehung des Hauses liegen keine Hausakten vor.

Errichtung von 2 PKW-Garagen (Fertiggaragen) als Tandemgarage  
Baugenehmigung 20.10.1997

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass diese Auskunft ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wiedergibt. Eine Überprüfung der baulichen Anlage/n und Nutzung/en vor Ort habe nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage wurde nicht geprüft und wird nicht bestätigt.

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmi-*



*gunstlage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.*

*Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.*

#### W o h n u n g s b i n d u n g

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen, vom 23.02.2024 wird bescheinigt, dass das in Rede stehende Objekt, Panhütterweg 19 in 45665 Recklinghausen **nicht der Wohnungsbindung unterliegt.**

#### A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 16.02.2024 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.**

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

**Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.



## abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 19.02.2024 unterliegt das zu bewertende Grundstück gemäß §133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht.

Für das Grundstück seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden:

Das in Rede stehende Grundstück sei über die Erschließungsanlagen Panhütterweg erschlossen. Für das in Rede stehende Grundstück seien 1950 Vorausleistungen i.H.v. 705,60 DM festgesetzt worden. Gemäß einem späteren Ratsbeschluss werde die Vorausleistung als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Der Erschließungsbeitrag sei damit abgegolten. Zudem sei die Erschließungsanlage endgültig hergestellt.

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

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

Gemäß § 133 Abs. 2 BauGB entstehe die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen seien.

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden sei, können gemäß § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt werde oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden sei. Die Vorausleistung sei mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig sei.

### Bemerkungen:

Für das in Rede stehende Grundstück wurde am 20.02.1951 eine Kanalanschlussgebühr in Höhe von 250,60 DM festgesetzt.

Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.

### 3.4 Beurteilung

- Lage
- mittlere Wohnlage  
Bodenrichtwert Panhütterweg / 01.01.2024:  
260,-- EUR / m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, I-II, 35 m Grd.-Tiefe

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Recklinghausen**



Rathausplatz 4, 45657 Recklinghausen  
Tel.: 02361/50-2449

#### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

- Nutzbarkeit
- Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nutzbar.
- Auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links  
mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

#### 4. B E B A U U N G

##### 4.1 A l l g e m e i n e s

- Gebäudetyp: Zweifamiliendoppelhaushälfte links mit Doppelfertigteilgarage als Tandemgarage  
Panhütterweg 19  
45665 Recklinghausen
- Geschosse:  
**Wohnhaus:**  
eingeschossige Bauweise, unterkellert, Satteldach, ausgebauten Dachgeschoss  
  
**Nebengebäude:**  
eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, flach geneigtes Pultdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung:  
Erdgeschoss:  
Treppenhaus  
  
WE Nr. 1:  
Diele, Schlafzimmer, Duschbad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse  
  
Dachgeschoss  
Treppenhaus  
  
WE Nr. 2:  
Diele, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Abstellraum  
  
Spitzboden  
  
Gemeinschaftstreppenhaus  
  
Kellergeschoss:  
Flur, 3 Abstellräume, Waschküche, Vorraum

## 4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaupjahr		Wohnhaus	1951		
			2 PKW Garagen	20.10.1997		
-	mittleres Baujahr		1971 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		53 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		78 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		25 Jahre			
-	Grundstücksfläche	626	m <sup>2</sup>	Gemarkung Recklinghausen, Flur 443 Flurstück 256		
-	bebaute Fläche	rd. 143	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	GRZ	0,23
-	Geschossfläche <i>incl. DG, ohne Garagen und Nebengebäude</i>	rd. 155	m <sup>2</sup>	Geschossflächenzahl	GFZ	0,25
-	Brutto - Grundfläche	rd. 235	m <sup>2</sup>	Wohnhaus		
		rd. 31	m <sup>2</sup>	Doppelgarage		
		rd. 23	m <sup>2</sup>	Nebengebäude		
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 64	m <sup>2</sup>	Erdgeschoss, WE Nr. 1		
		rd. 58	m <sup>2</sup>	Dachgeschoss, WE Nr. 2		
		rd. 122	m <sup>2</sup>	Gesamtwohnfläche		

### 4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

#### Rohbau

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Konstruktion       | massive Mauerwerksbauweise  |
| - Keller      Wände  | Mauerwerk   |
| Decken               | Aschebetondecke   |
| - Geschosse    Wände | Mauerwerk   |
| Decken               | Aschebetondecke   |
| - Dachkonstruktion   | <b>Wohnhaus:</b><br>Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Schleppdachgauben zur Straßen- und Gartenseite mit Eternitverkleidung, Außenfensterbänke im Bereich der Gaube als einfache Holzbalken<br>Hauseingangsbereich überdacht:<br>Flachdach, unterseitig Putz mit Anstrich, seitlich Wände als Windschutz mit Riemchenverkleidung, Glasbausteinelemente<br><b>Nebengebäude:</b><br>flach geneigtes Pultdach |
| - Regenentwässerung  | <b>Wohnhaus / Nebengebäude:</b><br>Zinkdachrinnen und -fallrohre  |
| - Besonderheiten     | keine   |

#### Fassade

**Wohnhaus:**  
Straßenfassade mit Strukturputz und Anstrich, im Sockelbereich Steinputz  
  
Giebelfassade mit Eternitverkleidung  
  
Gartenfassade mit Putz und Anstrich  
  
**Nebengebäude:**  
Kalksandsteinmauerwerk und Anstrich

#### Haustechnik

- |                        |  |
|------------------------|--|
| - Heizung      Anlage  | Nachtspeicherheizungen   |
| Energie                | Strom  |
| - Warmwasserversorgung | Elektrodurchlauferhitzer   |
| - Elektroanlage        | einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |
| - Sonstiges            | WE Nr. 1 Erdgeschoss:<br>Badsanierung ca. 2017                                 |

## A u s b a u

Qualität: Standard, teilweise einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-  
treppenhaus

Hauseingangstür als Metalltür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Tür zum Kellergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Fußboden, Wand und Decke Raufaser gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, Bleiverglasung

Treppe zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Stufen und Setzstufen mit PVC-Belag

Der Treppenabgang zum Keller ist mit einer Holzverkleidung versehen, diese ist weiß lackiert

WE Nr. 1 im EG

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz natur, als einfache Innentür mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung

## Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz natur, Travertinbelag, Wand und Decke Putz gestrichen,

## Schlafzimmer

Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, PVC-Fußboden, Wand gespachtelt, Decke mit Raufaser und Anstrich, Nachtspeicherheizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Übergangleisten zwischen Wand und Decke

Wohn- und  
Esszimmer

Innentür mit Futter und Bekleidung als doppelflügelige Holztür mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Travertinbelag, Wand gespachtelt, Decke Putz gestrichen, Übergangleisten zwischen Wand und Decke, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, im Bereich des Fensters ist in Teilbereichen der Putz leicht beschädigt, Nachtspeicherheizung  
Wohnzimmer

Travertinbelag, Wand gespachtelt, Decke mit Raufaser und Anstrich, Übergangleisten zwischen Wand und Decke, Kunststofffensterschiebetür mit Isolierverglasung aus Juli 1983, Rolllade, Kamin mit Glaseinsatz und Sandsteineinfassung, Haube mit Strukturputz und Anstrich, infolge der Nichtnutzung sei der Kamin vom Schornsteinfeger abgemeldet

## Terrasse

Spaltplattenbelag

Küche	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Steinzeugfußboden, Wand gespachtelt, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät, Elektroherdanschluss
Duschbad	Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Fliesenfußboden, Wandfliesen im Bereich der Dusche raumhoch, sonst bis ca. 2 m Höhe, Wand und Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, Stromhandtuchheizkörper, bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
<i>Dachgeschoss</i>	Treppe zum Dachgeschoss wie vor
<u>WE Nr. 2 im DG</u>	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Bleiverglasung, das Türblatt schließt nicht ab, es handelt sich um eine einfache Innentür
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich, PVC-Boden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Badezimmer	Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Majolikawandfliesen raumhoch, Decke Raufaser gestrichen, Feuchteschaden mit Schimmelbildung im Bereich der Dusche, Glasbausteinelemente mit Lüftungsflügel, Dusche mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, weiße Sanitärobjekte
Küche	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, der Fußbodenbelag ist schadhaft und zu ersetzen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand und Decke Raufaser gestrichen, im Bereich der Gaube Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Rolllade, Nachtspeicherheizung, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät
Schlafzimmer	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, im Bereich der Gaube Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, keine Nachtspeicherheizung Der Elektroanschluss für den Fernseher ist auf der Wand verlegt

Wohnzimmer- und Esszimmer	Innentür wie vor, Parkettfußboden, Wand Tapete, Decke Raufaser gestrichen, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Rollläden, eine Fensterscheibe rechts wurde erneuert, Nachtspeicherheizung
Abstellraum	Innentür wie vor, PVC-Fußboden, Wand Putz
<i>Spitzboden</i>	Holzbodeneinschubtreppe zum Spitzboden  Holzdielenbelag, Giebelwände mit Putz und Anstrich, Kamin mit Putz und Anstrich, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, ohne Dämmung, Unterspannbahn, Betondachsteineindeckung, Dachflächenfenster in Holz mit Einfachverglasung
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als Holzwangentreppe mit Holzhandlauf, alles mit Anstrich, im Bereich des Kellerabgangs Wand teilweise mit Holzverkleidung, weiß lackiert
Flur	Betonfußboden mit Anstrich, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Elektroheizkörper, Stahlfenster mit Mäusegittern, Elektrounterverteilung, Feuchteschäden im unteren Wandbereich unterhalb der Treppe
Abstellraum 1	Holzlattentür mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kelleraußen- eingang	Stahlbetontreppe mit 8 Steigungen und Fliesenbelag, im Kellergeschoss Bodeneinlauf, Kellerhals mit Steinputz, verzinktes Stahlgeländer, verzinkter Stahlhandlauf
Waschküche	Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus Juli 1983, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Wasseranschlüsse, ein Wasseranschluss sei defekt
Abstellraum 2	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Esche weiß Dekor, Teppichfußboden, einfache Wandverkleidung in Esche weiß Dekor, Decke mit Verkleidung in Esche weiß Dekor, Stahlfenster mit Mäusegittern, eingebauter Wandschrank
Kellerraum	Betonfußboden, Holzwand- und -deckenverkleidung weiß lackiert, Stahlfenster mit Mäusegittern



- Einbauten

WE Nr. 1 im Erdgeschoss:  
Wohn- und Esszimmer:  
Kamin mit Glaseinsatz und Sandsteineinfassung,  
Haube mit Strukturputz und Anstrich

#### 4.4 Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

WE Nr. 1 im Erdgeschoss:  
Es ist eine Wohnungsabschlusstür einzubringen.  
Wohn- und Esszimmer:  
Kleiner Putzschaden im Bereich des Fensters

WE Nr. 2 im Dachgeschoss:  
Es ist eine Wohnungsabschlusstür einzubringen.  
Der PVC-Belag ist zu ersetzen.  
Badezimmer:  
Feuchteschaden mit Schimmelbildung im Bereich der Dusche. Der Feuchteschaden mit Schimmelbildung ist zu beseitigen, die Wand- und Deckenflächen sind instand zu setzen.  
Schlafzimmer:  
Keine Nachtspeicherheizung.  
Das Badezimmer ist zu sanieren.

Kellergeschoss:  
Flur:  
Feuchteschäden im unteren Wandbereich unterhalb der Treppe.  
Waschküche:  
Es ist ein Wasseranschluss ist defekt.

#### **Außen:**

Nebengebäude:  
Die Kunststoffzugangstür ist aus den Angeln gehoben. Im unteren Wandbereich Feuchteschäden.

Im Terrassenbereich Rissbildung im Fliesenbelag.

- Instandhaltung im Übrigen normaler Erhaltungszustand
- wirtschaftliche Wertminderung keine
- Nutzungseinschränkungen Das Objekt ist zum Stichtag nutzbar.

werterhöhende Umstände: keine

## 4.5 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: zweckmäßige Wohnungszuschnitte
- Vermietbarkeit: Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.
- Veräußerlichkeit: Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerlichkeit nicht zu erwarten.

## 5. AUSSENANLAGEN

### Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
  - \* Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
  - \* Strom Erdkabelanschluss
  - \* Fernwärme -----
  - \* Gas -----
  - \* Fernsehen Sat-Anlage
  
- Außenbauwerke
 

Eingangsbereich mit vier Steigungen, Steinzeugbelag

Edelstahlschiebetür vor der Wand laufend zwischen Haus und Garage.

Markise im Terrassenbereich

Fertigteildoppelgarage als Tandemgarage:  
 Außenfassade mit Putz und Anstrich, Flachdach, Zinkattika, Stahlzugangstür  
 Innen:  
 Stahlschwinger, manuell betrieben, Betonfußboden, Wand- und Deckenflächen Beton, Licht- und Stromanschluss

**Nebengebäude**  
 nicht unterkellert, eingeschossig, massiv errichtet mit Kalksandsteinmauerwerk und Anstrich, flach geneigtes Pultdach, Zinkdachrinnen und -fallrohre.  
 Innen:  
 Kunststoffzugangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, die Tür ist aus den Angeln gehoben, Teppichbodenbelag, Wand Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, auf der Sparrenlage USB-Platten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus Januar 1994, Stromanschluss, im unteren Wandbereich Feuchteschäden

Im Anschluss  
 an das Nebengebäude befindet sich eine überdachte Terrasse, Wand Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Elektrounterverteilung, Grundwasseranschluss mit Wasserpumpe
  
- Einfriedung
 

die rückwärtige Einfriedung mit Kalksandsteinmauer, ca. 2 m Höhe, Betondachsteinabdeckung, Grenze linksseitig teilweise mit Maschendrahtzaun

Im Bereich des Nebengebäudes und seitliche Einfriedung mit Stahlgitterzaun

- befestigte Flächen
  - Zuwegung in Betonsteinpflasterung, wasserdurchlässig
  - Terrasse mit Spaltplattenbelag, Rissbildung im Fliesenbelag
  - Pflasterung im Bereich zum Kelleraußeneingang mit Granitsteinpflaster, teilweise durchlässiges Betonsteinpflaster im Bereich der Zuwegung zwischen Haus und Garage
  - Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine weitere Terrasse in Betonsteinpflasterung
  - Im Anschluss an das Nebengebäude befindet sich eine überdachte Terrasse, hier ebenfalls Betonsteinpflasterung
  - Einseitig entlang der Grundstücksgrenze am Maschendrahtzaun eine Reihe Betonsteinplatten
- Grünanlagen
  - Vorgarten mit Zierrasen und Ziersträuchern, Gartenfläche mit Zierrasen und Ziersträuchern

#### Z u s t a n d      /   B e u r t e i l u n g

zufriedenstellender Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

### Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Sachwertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

**W E R T E R M I T T L U N G****7. S A C H W E R T**§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

**7.1 B o d e n w e r t**

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

**B o d e n r i c h t w e r t** nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Panhütterweg: 260,-- EUR/m<sup>2</sup>

<b>Lage und Wert:</b>	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45665
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Hillen
Bodenrichtwertnummer	922
Bodenrichtwert	260,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

<b>beschreibende Merkmale:</b>	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	245,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen	1-2
Geschosse	
Bemerkung	Bitte "örtliche Fachinformationen" beachten!

Das hier zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Der Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen. Der Umrechnungsfaktor bei einer Grundstückstiefe bis 40 m Grundstückstiefe beträgt 0,97.

Der Bodenwert für die Fläche bis 40 m Grundstückstiefe ermittelt sich danach wie folgt:

$$260,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,97 = 252,20 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 250,-- EUR / m<sup>2</sup>

$$\text{Fläche: } 12,5 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 500 \text{ qm}$$

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umrechnungskoeffizienten wegen einer vom Richtwertgrundstück abweichender Grundstückstiefe dargestellt.

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch-, Dorfgebieten und urbanen Gebieten sowie beim Bauland im Außenbereich						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	Tiefe des Bewertungsgrundstücks					
	bis 20 m	21 - 25 m	26 - 30 m	31 - 35 m	36 - 40 m	ab 40 m
25 m	1,03	1,00	0,97	0,94	0,90	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten
30 m	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	
35 m	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	
40 m	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorderlandbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebieten und in Außenbereichszonen

Die Tabelle ist nur dann anzuwenden, wenn der Bodenrichtwert als Eigenschaft eine Tiefenangabe enthält. Es ist in der Regel von einer Baulandtiefe von 40 m auszugehen. In Einzelfällen, z.B. bei einer planungsrechtlich erforderlichen größeren Grundstückstiefe kann hiervon abgewichen werden.

#### Gartenlandflächen in Wohngebieten

Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre für Gartenlandflächen in Wohngebieten (Hausgärten) hat ergeben, dass diese Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10% des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes gehandelt werden.

Die Grundstücksfläche > 40 m Grundstückstiefe wird als Gartenland bewertet. Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen haben ergeben, dass für diese Flächen Bodenwerte in Höhe von 10 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes erzielt werden – siehe oben.

Der Bodenwert für das Gartenland ermittelt sich danach wie folgt:

$$260,- \text{ EUR / m}^2 \times 0,10 = 26,- \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{Fläche: } 626 \text{ qm} - 500 \text{ qm} = 126 \text{ qm}$$

Bodenwert bis 40 m Grundstückstiefe, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 250,- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 19.02.2024 sind die Erschließungskosten für das zu bewertende Grundstück abgegolten.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

250,- EUR/m<sup>2</sup>

\* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Bodenwert für Gartenland

26,- EUR/m<sup>2</sup>

Gemarkung Recklinghausen, Flur 443, Flurstück 256	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Vorderland, bis 40 m Grundstückstiefe	500	x	250,00	=	125.000,- EUR
Bodenwert				=	125.000,- EUR

Gemarkung Recklinghausen, Flur 443, Flurstück 256	Fläche m <sup>2</sup>	x	Bodenwert EUR / m <sup>2</sup>		
Gartenland, ab 40 m Grundstückstiefe	126	x	26,00	=	3.276,- EUR
Bodenwert				=	3.276,- EUR



## 7.2 Wert der baulichen Anlagen

### 7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

#### Zweifamiliendoppelhaushälfte

In Anlehnung an Typ 2.01  
und 2.23 SW-RL

Typ 2.01: Zweifamiliendoppelhaushälfte, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.23: Zweifamiliendoppelhaushälfte, nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach

fiktives Baujahr 1969

Normalherstellungskosten NHK 2010:

750,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BCF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	27.02.2024	179,00

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 27.02.2024 750,- EUR x 179,00% = 1.343,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 27.02.2024 = 1.343,- EUR

**AGVGA - NRW****ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Schleppgaube (einschl. Fenster)		1.900,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.200,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
8,00 m x	1,30 m =	10,40 qm	
8,00 m x	1,30 m =	10,40 qm	
		<u>20,80 qm</u>	
Grundbetrag	2 Stck. x	1.900,00 EUR	3.800,00 EUR
	20,80 qm x	1.200,00 EUR / qm	<u>24.960,00 EUR</u>
			28.760,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>27.02.2024</b>	179,00

Herstellungskosten zum Stichtag, den

<b>27.02.2024</b>	28.760,- EUR	x	179,00%	=	<b>51.480,00 EUR</b>
-------------------	--------------	---	---------	---	----------------------

**Kellertreppe**

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

hier:	1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-------	-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>27.02.2024</b>	179,00

Herstellungskosten zum Stichtag, den

<b>27.02.2024</b>	6.000,- EUR	x	179,00%	=	<b>10.740,00 EUR</b>
-------------------	-------------	---	---------	---	----------------------

**Fertigteildoppelgarage**

in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL

Baujahr: 1997

Normalherstellungskosten NHK 2010:

245,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	<b>27.02.2024</b>	179,00

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	<b>27.02.2024</b>	245,- EUR	x	179,00%	=	439,- EUR
-----	-------------------	-----------	---	---------	---	-----------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	<b>27.02.2024</b>			=	439,- EUR
-------------------	-------------------	--	--	---	-----------

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links  
mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

**Nebengebäude****in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

fiktives Baujahr: 1984

Normalherstellungskosten NHK 2010:

**485,- EUR**

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 27.02.2024 179,00

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 27.02.2024 485,- EUR x 179,00% = 868,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 27.02.2024 = 868,- EUR

**7.2.2 Alterswertminderung**

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

<b>Zweifamiliendoppelhaushälfte</b>		Stichtag:	<b>27.02.2024</b>
BGF:	235 qm Zweifamiliendoppelhaushälfte Panhütterweg 19 45665 Recklinghausen		
<b>235</b>	qm BGF	x 1.343,- EUR	= 315.605,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:			
Schleppdachgauben			= 51.480,- EUR
Kelleraußentreppe			= 10.740,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>377.825,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b>			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
25	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
69	%	von 377.825,- EUR	= -260.699,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>117.126,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= 6.500,- EUR
Außenanlagen incl. Terrasse, Überdachung Terrasse des Nebengebäudes und Einfriedung			
pauschal	6%	von 117.126,- EUR	= 7.028,- EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>130.654,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Zweifamiliendoppelhaushälfte	=	<b>130.654,- EUR</b>

Fertigteildoppelgarage		Stichtag:	27.02.2024
BCF:	31 qm Fertigteildoppelgarage Panhütterweg 19 45665 Recklinghausen		
<div>31</div>	qm BCF x 439,- EUR	=	13.609,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>13.609,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
33	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
45	%	von 13.609,- EUR	= -6.124,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>7.485,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>7.485,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Fertigteildoppelgarage	=	7.485,- EUR

Nebengebäude		Stichtag:	27.02.2024
BCF:	23 qm Nebengebäude Panhütterweg 19 45665 Recklinghausen		
<div>23</div>	qm BCF x 868,- EUR	=	19.964,- EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>			<b>19.964,- EUR</b>
<b>Alterswertminderung</b> (§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
20	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
67	%	von 19.964,- EUR	= -13.376,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
<b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>			<b>6.588,- EUR</b>
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			<b>6.588,- EUR</b>
<b>Gebäudesachwert</b>	Nebengebäude	=	6.588,- EUR

**Wertzusammenstellung:**

Gebäudesachwert	Zweifamiliendoppelhaushälfte	=	130.654,- EUR
Bodenwert	- siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens	=	125.000,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	255.654,- EUR

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

**Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert**

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 20.000,- EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 112 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung.

Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

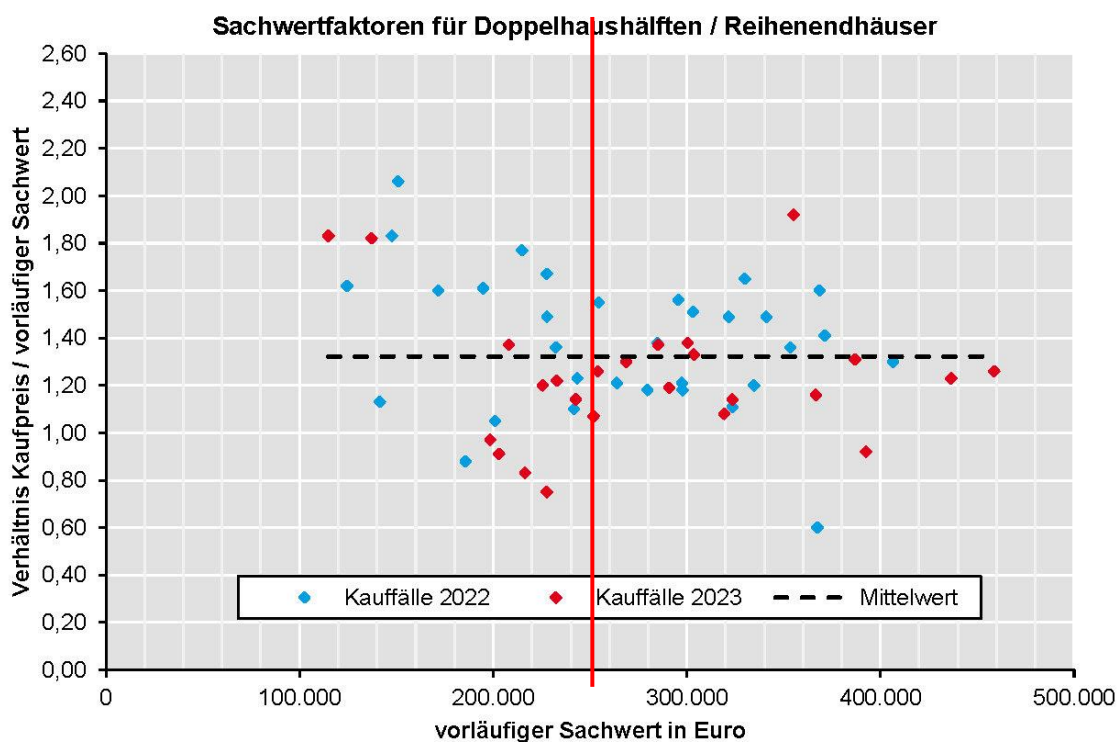
Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist.

Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.



Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	24	2	SWF = 1,18	± 0,14
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	57	2	SWF = 1,32	± 0,30
Reihenmittelhäuser	31	2	SWF = 1,37	± 0,31

Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Kauf-fälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gebäudeart	Sachwertfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert <sup>*)</sup>	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer <sup>*)</sup>	Ø Bodenrichtwert <sup>*)</sup>	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m²	Jahre	EUR / m²	m²
<b>Doppelhaushälften / Reihenhäuser</b>	<b>1,32</b>	57	2	271.876	127	39	252	406
Standardabweichung	± 0,30			± 80.357	± 42	± 13	± 52	± 154
Minimum				114.861	74	21	175	176
Maximum				458.564	301	68	390	736

Werte des hier maßgeblichen Objektes:                      255.654,-    122                      25                      260                      626

Für das hier zu bewertende Objekt wird es unter Berücksichtigung der geringeren Restnutzungsdauer (negativ) und der Grundstücksgröße (positiv) sowie in Hinblick auf die im obigen Streudiagramm dargestellte abschwächende Marktentwicklung von 2022 zu 2023 (negativ) als angemessen erachtet, einen Sachwertfaktor (Doppelhaushälfte Ø 1,32 +/- 0,30) im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 1,10 in Ansatz zu bringen.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert ermittelt sich danach wie folgt:

hier:                      10,0%    von    255.654,- EUR                      =                      25.565,- EUR

<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	=	<b>281.219,- EUR</b>
--	---	----------------------

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer

##### Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-22.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Gebäudesachwert Doppelgarage	=	7.485,- EUR
- Gebäudesachwert Nebengebäude	=	6.588,- EUR
- Bodenwert Gartenland	=	3.276,- EUR

**Sachwert**                      =                      **276.568,- EUR**

<b>Sachwert</b>	<b>Zweifamiliendoppelhaushälfte, Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen</b>	<b>rd.</b>	<b>277.000,- EUR</b>
-----------------	--	------------	----------------------



## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Infolge der gemäß Bewertungsansatz angenommenen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr der Zweifamiliendoppelhaushälfte unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1969 festgesetzt.

Für die Garage und das Nebengebäude wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Für das Nebengebäude liegen keine Angaben zum Baujahr vor, nach Inaugenscheinnahme und vorgefundener Beschaffenheit wird das Baujahr sachverständig fiktiv auf das Jahr 1984 festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamilienreihenendhaus 91,84 %	377.825,-- EUR	fiktiv 1969	55	80	25
Doppelgarage 3,31 %	13.609,-- EUR	1997	27	60	33
Nebengebäude 4,85 %	19.964,-- EUR	fiktiv 1984	40	60	20
	Herstell.-Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	411.398,-- EUR	1971	53	78	25

- mittleres Baujahr : 1971
- mittleres Alter : 53 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 78 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 25 Jahre

## 8. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

\*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

### 8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

### 8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

---

<sup>1</sup> Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

**R o h e r t r a g**

§ 31 ImmoWertV

Grundlage:        ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

*Wohnflächen:*


Laut Mietspiegel der Stadt Recklinghausen für nicht preisgebundenen Wohnraum mit Stand 01.01.2024:

Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 – 1960 bezugsfertig wurden mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung

5,45 EUR / m<sup>2</sup> - 6,05 EUR / m<sup>2</sup>  
 Ø 5,75 EUR / m<sup>2</sup>

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 – 1969 bezugsfertig wurden mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung

6,15 EUR / m<sup>2</sup> - 6,75 EUR / m<sup>2</sup>  
 Ø 6,45 EUR / m<sup>2</sup>

**Mietwerttabelle (Stand: 01.01.2024)**


Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>
<b>I</b>	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,75 - 5,25 <i>Mittelwert:</i> <b>5,00</b>
<b>II</b>	modernisierte Wohnungen <sup>*)</sup> in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,55 - 6,15 <i>Mittelwert:</i> <b>5,85</b>
<b>III</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,45 - 6,05 <i>Mittelwert:</i> <b>5,75</b>
<b>IV</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,60 - 6,20 <i>Mittelwert:</i> <b>5,90</b>
<b>V</b>	modernisierte Wohnungen <sup>*)</sup> in Gebäuden, die von 1948 - 1969 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	6,15 - 6,75 <i>Mittelwert:</i> <b>6,45</b>

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m²	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	64		keine Angaben	
WE Nr. 2	DG	Wohnen	58		keine Angaben	
Doppelgarage					keine Angaben	
Nebengebäude					keine Angaben	

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten Ausstattung und Beschaffenheit (Sanierung Bad 2007, Kamin), der Größe und des Zuschnitts wird für die WE Nr. 1 trotz der einfachen Beheizung mit Nachtspeicherheizungen eine monatliche Basismiete im oberen Bereich der Spanne des oben genannten Mietspiegels für nicht modernisierte Wohneinheiten in Höhe von 6,05 EUR / m² als angemessen erachtet.

Für die WE Nr. 2 wird infolge der dargestellten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung und Beschaffenheit (gemäß Bewertungsansatz: Sanierung Bad, tlw. neue Fußbodenbeläge), der Größe und des Zuschnitts trotz der einfachen Beheizung über Nachtspeicherheizungen ebenfalls eine monatliche Basismiete im oberen Bereich der Spanne des oben genannten Mietspiegels für nicht modernisierte Wohneinheiten in Höhe von 6,05 EUR / m² als angemessen erachtet.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Zweifamilienwohnhaus mit Kellergeschoss und Gartennutzung handelt, wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag auf die oben genannten Werte in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der für eine Doppelhaushälfte verhältnismäßig großen Grundstücksgröße, der Ausrichtung nach Norden, der Nutzungsmöglichkeit der zusätzlichen Terrasse und des Nebengebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich wird es hier als angemessen erachtet, einen Zuschlag in Höhe von 10 % für beide Wohneinheiten in Ansatz zu bringen. Es ergibt sich danach eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,70 EUR / m².

Für die Doppelgarage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten und der Größe eine monatliche Miete in Höhe von 80,-- EUR in Ansatz gebracht.

## 8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Im konkreten Fall werden für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Angaben in Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV jährliche Verwaltungskosten in einer Höhe von pauschal 702,- EUR für das Wohnhaus und in Höhe von 92,- EUR für die Garage in Ansatz gebracht.

### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

Gutachten-Nr.: W 3839-02-2024

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte links  
mit Doppelgarage,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Reihenheim mit Anbau betragen die Instandhaltungskosten 13,80 EUR / m<sup>2</sup> jährlich. Für die Doppelgarage werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. 208,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

#### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden Zweifamiliendoppelhaushälfte wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird für das Wohnhaus und die Doppelgarage mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

#### Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen, sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ca. 1 % der Roherträge.

## 8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser      Liegenschaftszinssatz      1,5 % - 3,0 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Unterkellerung, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit der Zweifamiliendoppelhaushälfte, der Doppelgarage und dem Nebengebäude wird es sachverständig als angemessen erachtet, den Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 % in Ansatz zu bringen.



## Wfl.: Wohnfläche

Panhütterweg 19 45665 Recklinghausen	Wfl.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
WE Nr. 1	rd. 64 m <sup>2</sup>	x	6,70 EUR	x	12	=	5.146,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 58 m <sup>2</sup>	x	6,70 EUR	x	12	=	4.663,-- EUR
Gesamtfläche		122,00 m <sup>2</sup>					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	9.809,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
27,32 %	Verwaltungskosten		pauschal	./.			702,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	./.			196,-- EUR
	Instandhaltungskosten		13,80 €/m <sup>2</sup>	./.			1.684,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	./.			98,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	7.129,-- EUR

Panhütterweg 19 45665 Recklinghausen	Stck.		Miete €/ m <sup>2</sup> / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Doppelgarage	1 St.	x	80,00 EUR	x	12	=	960,-- EUR
Gesamtfläche		1,00 m <sup>2</sup>					
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag				=	960,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
34,27 %	Verwaltungskosten				pauschal	./.	92,-- EUR
	Mietausfallwagnis				2,0%	./.	19,-- EUR
	Instandhaltungskosten				pauschal	./.	208,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig				1,0%	./.	10,-- EUR
		Jahresreinertrag				=	631,-- EUR
Jahresrohertrag gesamt						=	10.769,-- EUR
Jahresreinertrag gesamt						=	7.760,-- EUR

## Reinertrag

Jahresreinertrag	=	7.760,-- EUR
Verzinsung des Bodens 1,75 % von 125.000,-- EUR	./.	2.188,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	5.572,-- EUR

Gebäudereinertrag : 5.572,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 25 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,75 % q = 1,0175  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 20,11 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
5.572,-- EUR	x	20,11	=	112.053,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	112.053,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage		112.053,-- EUR
Bodenwert		125.000,-- EUR
siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens		
vorläufiger Ertragswert		237.053,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt		
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV		
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes		
angemessen erfasst		
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		237.053,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau		-22.000,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Bodenwert Gartenland		3.276,-- EUR
Ertragswert		218.329,-- EUR
E R T R A G S W E R T		rd. 218.000,-- EUR

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

## 9.2 Vergleichsdaten

Werte je m <sup>2</sup> Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 122,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert *)	1.051,-- EUR / m <sup>2</sup>
	SACHWERT	2.267,-- EUR / m <sup>2</sup>
	ERTRAGSWERT	1.790,-- EUR / m <sup>2</sup>
	VERGLEICHSWERT	EUR / m <sup>2</sup>
	Verkehrswert	2.270,-- EUR / m <sup>2</sup>
Verkehrswert		277.000,-- EUR
Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )		25,72

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Doppelgarage und Nebengebäude,  
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT	125.000,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	130.654,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	255.654,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	25.565,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	281.219,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Doppelgarage	7.485,-- EUR
	- Gebäudesachwert Nebengebäude	6.588,-- EUR
	- Bodenwert Gartenland	3.276,-- EUR
	SACHWERT	276.568,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>277.000,-- EUR</b>
8.1	BODENWERT	125.000,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	112.053,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-22.000,-- EUR
	- Bodenwert Gartenland	3.276,-- EUR
	ERTRAGSWERT	218.329,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>218.000,-- EUR</b>

## 10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte nebst Doppelgarage und Nebengebäude bebautes Grundstück. Für das Objekt steht eher nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier daher nur hilfsweise betrachtet.

## Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des konjunkturrell angepassten Sachwertes 277.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 27.02.2024	rd.	<u>277.000,-- EUR</u>
--------------	---	-----	-----------------------

Waltrop, den 24.07.2024