

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. MEI-0925-UBG

für das unbebaute / gering bebaute Grundstück **Dorstener Straße Ecke Zeppelinstraße,**
45657 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 009/25**

zum Stichtag 16.07.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

222.000 €

Marl, den 29.09.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2	BESTANDSANALYSE	8
2.1	Makrolage Stadt Recklinghausen	8
2.2	Mikrolage Dorstener Straße	9
2.3	Grundstück	10
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Privat-rechtliche Situation	15
2.6	Flächen- und Massenangaben	17
2.7	Beurteilung Marktgängigkeit	18
3	WERTERMITTLUNG	19
3.1	Bewertungsmodell	20
3.2	Bodenwertermittlung	20
3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	23
4	VERKEHRSWERT	25
4.1	Verfahrenswahl	25
	BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	26
5	ANLAGEN	27
5.1.	Stadtplan	
5.2.	Luftbild	
5.3.	Katasterplan	
5.4.	Baulastunterlagen	
5.5.	Auskunft Erschließungskosten	
5.6.	Auskunft Bauordnungsamt	
5.7.	Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.8.	Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück / gering bebaut	
Ortstermin		16.07.2025
Wertermittlungsstichtag		16.07.2025
Objektadresse	Dorstener Straße Ecke Zeppelinstraße 45657 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstücke	322 / 660, 486	
Flächen	Grundstücksgröße	1.094 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	320 €/m ²
	angepasster Bodenwert	256 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	264.000 €
	Bodenwert (Miteigentumsanteil Wegefläche Miteigentumsanteil)	5.000 €
gewähltes Verfahren	Bodenwert im Vergleichswertverfahren	264.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 42.020 €
	Rundung	20 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	222.000 €
Ermittelter Verkehrswert		222.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Lünebrink
Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Aktenzeichen: 022 K 009/25
Auftrag vom: 12.05.2025

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks.
Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: unbebautes Grundstück
Dorstener Straße Ecke Zeppelinstraße
45657 Recklinghausen

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Recklinghausen
Blatt Nr. 21388

Kataster: Gemarkung Recklinghausen
Flur 322
Flurstücke 660, 486

Eigentümerin: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 16.07.2025
Teilnehmer:
- der Sachverständige Tettenborn
Die Eigentümerin hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei der Ortsbesichtigung wurde kein Verfahrensbeteiligter angetroffen. Bei dem Ortstermin konnte das unbebaute Grundstück nicht betreten werden und nur von öffentlichen Flächen bzw. dem teilweise zu dem Bewertungsgegenstand gehörenden Weg besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten schlechte (Regen) Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung, sodass eine weitere Ortsbesichtigung seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Während der zusätzlichen Besichtigung herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.
Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da die Eigentümerin sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 16.07.2025

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung, zu dem auch eingeladen wurde.

Unterlagen: **Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 12.05.2025
- Grundbuchauszug vom 02.06.2025

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.06.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 02.07.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 11.06.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 04.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.06.2025
- Vergleichspreise vom 24.09.2025
- Auskunft Bauordnung vom 02.07.2025

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümerin hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus einem Grundstück und einem Miteigentumsanteil, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 2-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Räumliche Einordnung:	<p>Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile.</p> <p>In der Landesplanung ist Recklinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wirtschaftlich befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel. Nachdem der Bergbau eingestellt wurde, wandelt sich Recklinghausen in eine Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,3%; NRW: 8%; Kreis Recklinghausen: 8,8% (7/2025)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie:	<p>Die Einwohneranzahl von Recklinghausen ist seit dem Jahr 2020 von 112.267 auf 115.396 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,79%. Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000–2010–2020–2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung. Aktuellere Studien wie die Bevölkerungsvorausberechnung für NRW Ergebnisse für das Land, Kreise sowie für Städte und Gemeinden 2021 bis 2050/2070 zeigen für den Kreis Recklinghausen einen Rückgang von - 6,4% vom 01.01.2021 zum 01.01.2050 an. Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrer Studie "Wegweiser Kommune" davon aus, dass die Bevölkerung in Recklinghausen um - 5,2% bis 2040 schrumpfen wird und prognostiziert, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigt.</p>
Immobilienmarkt:	<p>Die Talsohle am Markt für Wohnimmobilien scheint durchschritten zu sein. Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird weiterhin mehr Wohnraum nachgefragt, was sich in einem Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten widerspiegelt. Dies ist insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen der Fall. Auch die inzwischen stabile Inflation auf einem üblichen Niveau sowie fallende Zinsen ermöglichen es einer breiteren Schicht, Immobilien zu erwerben, und beleben den Immobilienmarkt. Nach Unsicherheiten bei der Gesetzgebung rückt der energetische Standard von Immobilien immer mehr in den Fokus. Aufgrund hoher Baukosten ist im Neubausektor weiter mit steigenden Preisen zu rechnen.</p> <p>Im Jahr 2024 wurden 716 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt, etwa 1% weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz sank um 16,6 Mio. € (-7%) auf den niedrigsten Wert der letzten 7 Jahre, wobei 73% auf bebaute Grundstücke, 22% auf Wohnungseigentum und 5% auf unbebaute Grundstücke entfallen. Bei bebauten Grundstücken gingen Anzahl und Umsatz um ca. 4% bzw. 12% zurück. Kauffälle für unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser oder Wohnhäuser, die in Eigentumsmaßnahmen aufgeteilt werden sollen (Bauträgerprojekte) wurden in den letzten Jahren nicht gehandelt. Bei Eigentumswohnungen stieg die Anzahl der Kauffälle leicht. Neue Eigentumswohnungen kosten im Schnitt 4.442 €/m², gebrauchte 1.878 €/m², was einen Rückgang von 3,1% bedeutet. Besonders bei Wohnungen aus den Jahren 1971–1980 gab es einen Preisrückgang von 6,8%, auf 1.733 €/m². Die meisten Kaufverträge wurden zwischen Privatpersonen abgeschlossen (rund 82%).</p>

2.2 Mikrolage Dorstener Straße

Stadtteil Westviertel:	Das Westviertel grenzt östlich direkt an die Innenstadt und nördlich an das Nordviertel. Die Entfernung zur Innenstadt ist mit ca. 1,8 km gering. Die Immobiliennutzung ist gemischt, mit Gründerzeit-Stadthäusern und familienfreundlichen Reihenhäusern (Neubauprojekte). Aufgrund der Innenstadtnähe, der guten Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Stadtgarten) und der guten Anbindung (A43-Zubringer) gilt es als gefragtes Wohngebiet.						
Zentralität:	Am Rand des Ortsteils Westviertel und am Rand der Stadt Recklinghausen an der stark frequentierten Kreuzung Zeppelinstraße/Dorstener Straße. Gegenüber befindet sich die Knappschaft Kliniken Recklinghausen.						
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Dorstener Straße und der Zeppelinstraße aus gut sichtbar.						
Erreichbarkeit:	<p>Dorstener Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand.</p> <p>Zeppelinstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, ohne gekennzeichnete Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen.</p> <p>Die Straßen befinden sich in einem normalen (Dorstener Straße) und mittelmäßigen (Zeppelinstraße) Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße direkt angrenzend (B225) - Autobahn ca. 1,7 km (A43) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 2,2 km (Recklinghausen HBF) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Dorstener Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation kann als angespannt bezeichnet werden.</p> <p>Es handelt sich um stark frequentierte Hauptein-/ Ausfallstraßen nach Recklinghausen bzw. Umfahrung von Recklinghausen.</p> <p>Insgesamt gute innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stellplatzangebot.</p>						
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen ab 1945 sowie einem Krankenhaus.						
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.						
Bodenrichtwertniveau:	<p>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages Geschossflächenzahl (GFZ) ca. 1,2 bei 3 bis 5 Vollgeschossen²</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>400 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>320 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>250 €/m²</td> </tr> </table> <p>(unverändert zu 2024)</p> <p>Bodenrichtwert hier 320 €/m²</p>	gute Lage:	400 €/m ²	mittlere Lage:	320 €/m ²	mäßige Lage:	250 €/m ²
gute Lage:	400 €/m ²						
mittlere Lage:	320 €/m ²						
mäßige Lage:	250 €/m ²						
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als eine mittlere bis gute immissionsbelastete Wohnlage bewertet.						

² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstücke:	660, 486
Bauliche Nutzung:	Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück bis auf die Einfriedungen unbebaut und verwildert.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die südwestliche und westliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront (Dorstener Straße) ca. 20 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 35 m (nur Flurstück 660)
Grundstücksausrichtung:	Eckgrundstück ohne eindeutige Grundstücksausrichtung
Bewuchs:	stark verwildert, Rodung wird als erforderlich angesehen
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Dorstener Straße und der Zeppelinstraße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >75 dB(A) (hohe Belastung) und nachts ab >65 dB(A) bis ≤ 69 dB(A) mittlere bis hohe Belastung ausgewiesen ³ .
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 02.07.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk General Werder / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 26.09.2025

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 11.06.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁴
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück teilw. mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,3 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet ⁵ . Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück im Rahmen einer Bebauung modelliert werden kann und sich somit die Oberflächenverhältnisse ändern können. Besondere Senken, die einen Einfluss auf das zu bewertende Grundstück haben könnten, konnten nicht erkannt werden.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Sonstiges:	Bei der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass das Grundstück teilweise mit Gabionen entlang der Zeppelinstraße bebaut wurde. Des Weiteren befinden sich Gitterstabzäune entlang des Weges und der Dorstener Straße. Des Weiteren war zu erkennen, dass der aus Betonplatten befestigte Weg, an dem ein Miteigentumsanteil besteht, in einem schlechten und instandsetzungsbedürftigen Zustand ist.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 26.09.2025

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 26.09.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan⁶ als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach Auskunft des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 216 - Keplerstraße seit dem 08.02.2002 in Kraft getreten.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Nutzung WR reines Wohngebiet</p> <p>Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,8</p> <p>offene Bauweise, II-geschossige Bebauung</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen sind bei Neu- und Umbauten Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen einzuhalten:</p> <p>„Gemäß. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass für alle Gebäude im gesamten Planbereich Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster eingebaut werden. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 2 (SSK 2), für die im Bebauungsplan schraffierten Bereiche der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gern. VDI - Richtlinie 2719 entsprechen.“</p> <p>Gemäß. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, dass deren Oberkante 3,5 m über der zukünftigen Geländeoberfläche der parallel dazu verlaufenden Bebauung des WR Gebietes liegen muss.</p> <p>Gemäß. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des schraffierten Bereiches für Öffnungen an den straßenzugewandten Fassaden in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen, ausreichenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind.“</p> <p>Des Weiteren wurden bestimmte Ausnahmen im reinen Wohngebiet ausgeschlossen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und es wird eine Überschreitung der GFZ für Nebenanlagen nicht zugestimmt.</p> <p>Die Baulinien begrenzen das Baufenster auf eine Größe von ca. 260 m².</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen⁷.</p>

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an zwei öffentliche Straßen angebunden; augenscheinlich sind die Straße und der Stichweg mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

⁶ Quelle: [<https://www.o-sp.de/recklinghausen/plan/uebersicht.php?pid=31438>]; abgerufen am 26.09.2025

⁷ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 26.09.2025

Entwicklungszustand Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Recklinghausen vom 11.06.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen können Straßenbaubeiträge aufgrund von Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 8 KAG NRW jederzeit anfallen. Informationen zu konkreten Umsetzungen sind jedoch zum Bewertungsstichtag nicht absehbar. Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung der Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten die Förderung in Anspruch zu nehmen.

Ausgleichskosten Natur: Kostenerstattungsbeiträge als Ausgleichskosten für Eingriffe in die Natur §§ 135a bis 135c BauGB (nach BNatSchG) werden für alte Baugrundstücke nicht erhoben.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 02.07.2025 liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten und einer PKW-Garage zur Unterbringung von 3 PKW sowie die Herstellung von 2 PKW Stellplätzen vor, die jedoch nicht umgesetzt wurde und vermutlich infolge Fristablauf erloschen ist. Die Baugenehmigung selbst liegt nicht vor.

Baulasten Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 04.06.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 2922 (belastetes Flurstück 486 Miteigentumsanteil Weg)

lfd. Nr. 1

- 1) Zur Erfüllung des § 4 Abs. 1 BauO NRW verpflichten wir uns, zugunsten der Grundstücke Dorstener Straße 114 und 116 - Flurstücke "B" und "C" - das im beigefügten Lageplan grün schraffierte Flurstück "D" als Zugang (Gehen und Fahren) sowie zu einer evtl. späteren Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen bereitzustellen, die Unterhaltung und Benutzung so zu ermöglichen, dass die Zugangssicherung, eine Versorgung der Grundstücke mit den entsprechenden Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung dauernd gewährleistet sind.
- 2) Zur Sicherung der erforderlichen Abstandfläche von 5,06 m gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW für die westliche Außenwand des Doppelwohnhauses Dorstener Straße 114 und 116 auf den Flurstücken "B" und "C" verpflichten wir uns, die im beigefügten Lageplan grün angelegte Teilfläche des Flurstücks D dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

- 3) Für die Beseitigung der Abwasser der Grundstücke Dorstener Straße 114 und 116 - Flurstücke "B" und "C" - verpflichten wir uns, die vorhandene Entwässerungsleitung auf dem Flurstück "D" - im beigefügten Lageplan blau angelegt dargestellt - bereitzustellen sowie die Unterhaltung und Benutzung so zu ermöglichen, dass eine dauernde Abwasserbeseitigung in den städtischen Kanal der Dorstener Straße gewährleistet ist.
- 4) Des Weiteren verpflichten wir uns, zur Einhaltung der Ausnutzungsziffern GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) gemäß § 19 und § 20 BauNVO den 1/3 Flächenanteil am Flurstück "D" mit einer Größe von jeweils 64 qm den Grundstücken Dorstener Straße 114 und 116 sowie dem Flurstück "E" für eine evtl. planungsrechtlich zulässige Bebauung bereitzustellen

lfd. Nr. 2

Zur Erfüllung des § 4 Abs. 1 BauO NRW verpflichten wir uns, das Flurstück 486 - im Lageplan grün schraffiert - in Erweiterung der Baulast Nr. 2922 lfd. Nr. 1 auch den Grundstücken Dorstener Straße 118 und 120 als Zugang (Gehen und Fahren) sowie zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen, hier insbesondere zur Verlegung der Entwässerungsleitung - blaue Linienführung im Lageplan - bereitzustellen und die Unterhaltung und Benutzung so zu ermöglichen, dass die Zugangssicherung, eine Versorgung der Grundstücke mit den entsprechenden Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung dauernd gewährleistet sind.

Diese Eintragungen betreffen den Miteigentumsanteil an dem Weg und sind für das zu bewertende Grundstück **wertneutral** bzw. werden in dem Bodenwertansatz des Weges ausreichend berücksichtigt. Sie dienen unter anderem auch dem zu bewertenden baulich nutzbaren Grundstück.

Blatt Nr. 2923 (belastetes Flurstück 660)

lfd. Nr. 1

Für die Beseitigung der Abwasser der Grundstücke Dorstener Straße 114 und 116 - Flurstücke "B" und "C" - verpflichten wir uns, die vorhandene Entwässerungsleitung auf dem Flurstück "E" - im beigefügten Lageplan blau angelegt dargestellt - bereitzustellen sowie die Unterhaltung und Benutzung so zu ermöglichen, dass eine dauernde Abwasserbeseitigung in den städtischen Kanal der Dorstener Straße gewährleistet ist.

Hinweis der Bauaufsichtsbehörde

Die Löschung dieser Baulast wird in Aussicht gestellt, sobald eine neue Entwässerungsleitung in das Flurstück "D" (Zuwegung) verlegt worden ist.

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück. Um das Grundstück baulich nutzen zu können, ist eine Verlegung der Abwasserleitung erforderlich.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Übersicht des Landes NRW⁸ ist das Grundstück nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die nach sachverständiger Einschätzung auf das zu bewertende Grundstück ausstrahlen könnten.

⁸ Datenlizenz, Quelle: dl-de/by-2-0;[https://www.geoportal.nrw/?wms=https://www.wms.nrw.de/wms/wms_nw_inspire-denkmal&activetab=map#]; abgerufen am 26.09.2025

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Recklinghausen
	Blatt Nr.	21388
	letzte Änderung	vom 02.06.2025, Ausdruck vom 02.06.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
14	322	660	Gebäude- und Freifläche	1.031 m ²
8 zu 14	322	486	Verkehrsfläche	63 m ²

Hinweis: Im Grundbuch ist die lfd. Nr. 8 zu 14 mit einem 1/3 Miteigentumsanteil von insgesamt 189 m² beschrieben. Die oben angegebene Fläche der lfd. Nr. 8 zu 14 von 63 m² ist hier als ideeller Flächenanteil aufgeführt, der auf Basis des Miteigentumsanteils berechnet und auf 1 m² gerundet wurde.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 6:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 14**
gelöscht

lfd. Nr. 15
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 009/25)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das unbebaute Grundstück wird augenscheinlich nicht genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Flächen- und Massenangaben

2.6.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **1.094 m²**

2.6.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) unbebautes Grundstück

Kellergeschoss	260 m ²
Erdgeschoss	260 m ²
Obergeschoss	260 m ²
Dachgeschoss	260 m ²
Summe BGF unbebautes Grundstück gesamt (auf 1 m² gerundet)	1.040 m²

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück und hier wird eine mögliche BGF ausgerechnet, die sich bei guter Ausnutzung aus dem Baufenster ergibt. Die BGF wird ausgerechnet um das mögliche Potenzial des Grundstücks zu bestimmen.

Berechnung der GFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	260 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	260 m ² x	1,00 =	260 m ²
Obergeschoss	260 m ² x	1,00 =	260 m ²
Dachgeschoss	260 m ² x	0,00 =	0 m ²
			520 m ² / 1.031 m ² = 0,5

Die hier nach dem Baufenster theoretisch mögliche GFZ unterschreitet die zulässige GFZ von 0,8, die im Bebauungsplan festgelegt wurde. Das Grundstück ist wegen des Baufensters in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht voll baulich ausnutzbar.

2.7 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an, jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen zwischen 3,66 und 3,82%, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

In Bezug auf Bauträgermaßnahmen ist der Grundstückmarkt hingegen eingebrochen. Die Gründe sind hohe Zwischenfinanzierungskosten und hohe Bau- und Materialkosten und eine geringe Nachfrage aufgrund der gestiegenen langjährigen Finanzierungszinsen für den Käufer. Diese Entwicklung führte teils zu negativen Margen bei den Bauträgern, die dadurch ihre Neubauaktivitäten deutlich eingeschränkt haben. Dies zeigt sich auch dadurch, dass in dem Geschäftsjahr 2024 lediglich 4 Verkäufe von Erstbezug von Eigentumswohnungen registriert wurden. Des Weiteren sind die Kaufpreise für Eigentumswohnung von Erstverkäufen seit 2023 rückläufig.

Stärken/ Chancen:

- geringe Anzahl vergleichbarer Grundstücke
- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- das Grundstück ist sowohl für eine Doppelhausbebauung als auch für eine kleine Mehrfamilienhausbebauung geeignet

Schwächen/Bedrohungen:

- kaum Nachfrage, eingebrochene Gewinnmargen bei Bauträgern, anhaltende hohe Finanzierungszinsen und hohe Baupreise sowie sich verschärfende Anforderungen an Neubauten
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/schwache Wirtschaftsphase
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- lärmbelastete Lage, unvorteilhafte Grundstücksausrichtung
- Baulasten können zu erhöhten Kosten führen und mit weiteren Verpflichtungen verbunden sein

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für das zu bewertende Grundstück eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im 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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes bzw. gering bebautes Grundstück. Unbebaute Grundstücke sind, so § 145 Abs. 1 BewG, Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden oder zur Nutzung vorgesehene Gebäude im Bau befindlich sind.

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§40 (2) ImmoWertV).

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
14	322	660	Gebäude- und Freifläche	1.031 m ²
8 zu 14	322	486	Verkehrsfläche	63 m ²
Gesamtgröße				1.094 m²
davon Hauptfläche				1.031 m ²
davon Miteigentumsanteil Wegefläche				63 m ²
Bodenrichtwert				320 €/m²
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 20% (gewichtete Ansätze)				
Korrektur (€/m ²)		-20%	von 320 €/m ²	= - 64 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				256 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		1.031 m ²		
Bodenwertansatz		256 €/m ²		
		256 €/m ² x	1.031 m ² =	263.936 €
Rundung				64 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				264.000 €
Grundstücksgröße Miteigentumsanteil Wegefläche		63 m ²		
Bodenwertansatz Miteigentumsanteil Wegefläche		80 €/m ²		
		80 €/m ² x	63 m ² =	5.040 €
Rundung				- 40 €
Bodenwert (Miteigentumsanteil Wegefläche)				5.000 €
Gesamtbodenwert				269.000 €
Bodenwert rentierlicher Anteil				264.000 €
Bodenwert (Miteigentumsanteil Wegefläche)				5.000 €

(dieser Bodenwertanteil wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45657
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Westviertel
Bodenrichtwertnummer	707
Bodenrichtwert	320 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Der Bodenrichtwert ist für eine individuelle Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser) ausgewiesen. Angrenzend ist ein Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau veröffentlicht, der hinsichtlich des Wertniveaus und der beschreibenden Merkmale weitestgehend identisch ist. Lediglich die Geschosszahl wird mit II beschrieben.

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl und Grundstückstiefe stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

In Recklinghausen definiert sich der Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau über die Anzahl der Geschosse. Das Grundstück ist mit einem II-geschossigen Gebäude bebaubar, und entspricht der überwiegend beschriebenen Geschosszahl in Recklinghausen, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Anpassungen an den Bodenrichtwert

Ausnutzung

Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Ausnutzung GFZ von 0,8 vor. Das Baufenster ermöglicht jedoch nur eine bauliche Ausnutzung von GFZ 0,5, sodass eine nicht unerhebliche Fläche des Grundstücks baulich nicht nutzbar ist.

Lärm

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm. Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >75 dB(A) (hohe Belastung) und nachts ab >65 dB(A) bis ≤ 69 dB(A) mittlere bis hohe Belastung ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3). Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Hier ist ein deutlicher Abschlag gerechtfertigt. Hierbei werden folgende Argumente berücksichtigt:

Lage und Niveau des Bodenrichtwerts

Es handelt sich um eine mittlere bis gute Wohnlage in Recklinghausen - dies führt zu einem mittleren bis höheren relativen Abschlag

Nutzung des Grundstücks

Es handelt sich um ein reines Wohngebiet der höchsten Stufe zum Schutz von Wohnen (kein Gewerbe zulässig) - dies führt zu einem höheren relativen Abschlag

Die Stärke der Belastung und die damit verbundene Störung

Die Belastungen bewegen sich im maximalen Bereich und es ist ein hoher Lästigkeitsfaktor vorhanden - dies führt zu einem höheren relativen Abschlag.

In Bezug auf die Lärmbelastung ist ein hoher Abschlag zum Bodenrichtwert angemessen

Bauliche Anforderungen

In dem Bebauungsplan wurden verschiedene bauliche Maßnahmen gefordert, die wegen der Lärmimmissionen bei einem Neubau zu erfüllen sind. Dies ist mit Mehrkosten gegenüber einem nicht mit Lärm belasteten Grundstück verbunden. Dies führt zu einem höheren relativen Abschlag

Grundstücksausrichtung

Das Grundstück ist unvorteilhaft ausgerichtet und die Erschließung erfolgt von der Südseite, so dass die dem Garten zugewendeten Wohnräume nach Norden ausgerichtet sind.

Insgesamt wird hier eine Anpassung in Höhe von - 20% als sachgerecht angesehen, um näherungsweise die einzelnen Bodenwertqualitäten zu berücksichtigen. Die Anpassung wird korrigierend bei dem Bodenrichtwert berücksichtigt und der Bodenwert aus dem so angepassten Bodenwert abgeleitet.

Plausibilisierung des Bodenwertes

Bei dem Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke angefragt, die für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet sind. Mit Auskunft vom 24.09.2025 wurden 12 Kauffälle zur Verfügung gestellt, die jedoch alle aus dem Zeitraum von 2017 bis 2021 stammen und somit vor dem Zinsschock, der zu einem Einbruch des Immobilienmarktes führte. Seitdem wurden keine unbebauten Grundstücke für Wohnungsbau mehr gehandelt. Aufgrund der massiven Änderungen der Rahmenbedingungen für Bauträgerobjekte kann eine Anpassung an die aktuellen Wertverhältnisse nicht erfolgen. Dass nach 2021 keine Grundstücke mehr gehandelt wurden, bestätigt die schwierige Marktsituation für Bauträgergrundstücke.

Miteigentumsanteil Wegegrundstück

Für den Miteigentumsanteil des Wegegrundstücks sind in dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Recklinghausen keine Anpassungsfaktoren oder Werte veröffentlicht worden. Hier wird eine Anpassung nach sachverständigem Ermessen vorgenommen und 25% des Bodenrichtwerts angesetzt. Der Miteigentumsanteil wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eingerechnet.

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Baulasten (Belastungen aus Baulastenblatt 2923)	- 5.000 €
Rodung	- 20.620 €
nicht ermöglichte Besichtigung	- 26.400 €
Lärmschutzwand	5.000 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Wegefläche	5.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 42.020 €

Baulasten

Wie in dem Gutachten unter Punkt 2.4 beschrieben ist das Grundstück unter anderem mit einer Baulast belastet (Blatt Nr. 2923), die eine Bebauung einschränkt. In der Eintragung wurde bereits beschrieben, dass die Baulast gelöscht wird, wenn die Leitung verlegt würde. Die Umlegung ist erforderlich, um das Grundstück bebauen zu können, weshalb hier die Kosten der Umlegung abgezogen werden müssen. Hierbei wird berücksichtigt, dass bei einer Bebauung des Grundstücks im Bereich des Weges und der Grundleitungsführung sowieso bauliche Maßnahmen anfallen und hier wird nur der Mehraufwand berücksichtigt. Hierbei wird auch der erkennbare schlechte Zustand des Weges berücksichtigt.

Ansatz (Abschlag): - 5.000 €

Rodung

Wie beschrieben ist das Grundstück stark zugewachsen und verwildert. Um den Boden baulich nutzen zu können, sind die Sträucher und Büsche sowie die Bäume mit den Wurzeln zu entfernen. Der Bodenrichtwert, als Grundlage der oben ermittelten Werte, geht von einem bebaubaren Grundstück aus, sodass die Kosten des „Freimachens“ noch abgezogen werden müssen. Eine genaue Kalkulation ist hier nicht möglich, da hierfür zunächst der Bestand aufgenommen werden müsste, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen würde. Nach eingeholten überschläglichen Pauschalpreisen für das Roden, Fräsen und Egalisieren des bebaubaren Grundstücksteils wird hier eine Pauschale in Höhe von - 20.000 € in Abzug gebracht.

HINWEIS:

Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurde am 01.10.2019 eine Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) erlassen. Das Grundstück konnte nicht betreten werden, sodass auch nicht beurteilt werden kann, ob Bäume auf dem Grundstück stehen, die unter den Schutz der Satzung fallen, die die mögliche Bebauung einschränken.

Ansatz (Abschlag): - 20.000 €
entspricht rd. 20 €/m² Grundstücksfläche (nur Flurstück 660)

Nicht ermöglichte Besichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben konnte das Grundstück nicht besichtigt werden. Nachfolgend wird ein Risikoabschlag vorgenommen, der mögliche nicht erkannte Störungen berücksichtigen soll. Dieser Abschlag erscheint hier aufgrund des ansonsten erkennbaren stark verwilderten Zustandes erforderlich. Dieser Abschlag kann nur geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): 10% von 264.000 € **- 26.400 €**

Lärmschutzwand

Von der Straße konnte erkannt werden, dass eine Wand aus Gabionen entlang der Zeppelinstraße errichtet wurde. Ob es sich hierbei um die in dem Bebauungsplan geforderte Lärmschutzwand handelt, konnte nicht geprüft werden und diesbezügliche Informationen wurden von dem Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob es sich hierbei um ein zugelassenes System für die geforderte Lärmschutzwand handelt. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wand aus Gabionen einen Mehrwert für das Grundstück hat und somit ein Zuschlag berücksichtigt. Da für eine endgültige Beurteilung der Qualität der Wand jedoch nicht ausreichend Informationen vorliegen und möglicherweise für erforderliche Nachweise weitere Kosten anfallen, wird der Zuschlag nur reduziert in Ansatz gebracht.

Ansatz (Zuschlag): **+ 5.000 €**

Bodenwert Miteigentumsanteil Wegefläche

Der Miteigentumsanteil an dem Bodenwert der privaten Stichstraße wurde bereits unter Punkt 3.2 beschrieben und die Berechnung wird hier noch mal angeführt.

Grundstücksgröße Miteigentumsanteil Wegefläche	63 m ²		
Bodenwertansatz Miteigentumsanteil Wegefläche	80 €/m ²		
	80 €/m ² x	63 m ² =	5.040 €
Rundung			- 40 €
Bodenwert (Miteigentumsanteil Wegefläche)			5.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück / gering bebautes Grundstück mit Entwicklungspotenzial und der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger Bodenwert	264.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 42.020 €
Bodenwert	221.980 €
Rundung	20 €
Ermittelter Verkehrswert	222.000 €

Plausibilisierung Bodenwert

Flächenwert/m ²	203 €/m ²
----------------------------	----------------------

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des unbebauten / gering bebauten Grundstücks Dorstener Straße Ecke Zeppelinstraße in 45657 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 16.07.2025 gerundet	222.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Grundstück ist augenscheinlich ungenutzt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten und einer PKW-Garage zur Unterbringung von 3 PKW sowie die Herstellung von 2 PKW Stellplätzen vor, die jedoch nicht umgesetzt wurde und vermutlich infolge Fristablauf erloschen ist.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Dorstener Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 11.06.2025 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 11.06.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 29.09.2025