

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 3948-08-2025

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 033 / 25
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien- wohnhaus mit 9 Wohneinheiten und einer Garage im Kellergeschoss Ortlohstraße 40 45663 Recklinghausen hier: Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans (ETW Nr. 2) im Erdgeschoss
Miteigentumsanteil:	Amtsgericht Recklinghausen Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen, Blatt 28702 – ETW Nr. 2: <u>Bestandsverzeichnis</u> 105,345 / 1.000 – einhundertfünfkommadriehundert- fünfundvierzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen Flur 542 Flurstück 910 Gebäude- und Freifläche Ortlohstraße 40 Grundstücksgröße 688 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh- nung Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungs-
eigentums, zum Stichtag,
den 18.09.2025

61.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 2
Einundsechzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass sich im südwestlichen rückwärtigen Grundstücksbereich ein Nebengebäude mit einer Garage befindet. Diese Garage ist gemäß Darstellung im Katasterplan in Teilbereichen über die Grundstücksgrenze gebaut.

Inwieweit diesbezüglich eine Überbaurente gezahlt wird oder gegebenenfalls zu zahlen ist, kann diesseits nicht beurteilt werden.

Die Überbauung bleibt daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Das Nebengebäude ist nicht der hier zu bewertenden ETW Nr. 2 zugeordnet.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass für das hier zu bewertende Objekt keine Angaben zum Ursprungsbaujahr vorliegen. Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen vom 10.09.2025 liegt zum Ursprung des Hauses keine Hausakte vor. Die ersten vorliegenden Unterlagen stammen aus den Jahren 1902 / 1907.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zum Baujahr
- Punkt 3.3 **zu den Angaben der WEG-Verwaltung und dem damit verbundenen Bewertungsansatz**
- Punkt 3.3 zu Flächen und Massen
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zu den Angaben zur Miethöhe und dem damit verbundenen Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 18.09.2025

Waltrop, den 27.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		10
	3.3 Grundstücksbeschreibung		11
	3.4 Beurteilung		20
4.	BEBAUUNG		21
	4.1 Allgemeines		21
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		22
	4.3 Baubeschreibung		24
	4.4 Zustand		27
	4.5 Beurteilung		28
5.	AUSSENANLAGEN		29
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		30
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	31
	7.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	31
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	33
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	35
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	37
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	41
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	42
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	42
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		42
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	42
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	44
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	47
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		47
	9.2 Vergleichsdaten		47
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	49
11.	ANLAGEN		

1.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag	18.09.2025
Ortsbesichtigung	1. 08.09.2025 2. 18.09.2025
Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten Ortlohstraße 40 45663 Recklinghausen Hier: ETW Nr. 2 im Erdgeschoss
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen, Blatt 28702 <u>Bestandsverzeichnis</u> 105,345 / 1.000 - einhundertundfünfkommadreihundertfünf- undvierzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grund- stück Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 910 Gebäude- und Freifläche, Ortlohstraße 40 Grundstücksgröße 688 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans. ... Abteilung II / Belastungen 6 Zwangsversteigerungsvermerk AG Recklinghausen, 022 K 033 / 25
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirks- regierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Berg- werksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erlo- schenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtig- ung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewert- enden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Be- reich bis in die 1940-er Jahre umgegangenen senkungsauslösen- den Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwir- kungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baurecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt un- ter Berücksichtigung des § 34 und § 30 BauGB. Das Grundstück ist im Geltungsbereich des seit dem 24.06.1908 rechtsverbindlichen Fluchtlinienplanes Nr. 555 FLP der Stadt Recklinghausen gelegen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen als Teil des Altstandorts mit der Bezeichnung 4409 / 135 Zeche und Kokerei König-Ludwig 1 / 2 / 6 erfasst. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit seien keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens								
Erschließungskosten	Das in Rede stehende Grundstück ist von der Ortlohstraße sowie von der Reginastraße erschlossen und unterliegt gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für die Ortlohstraße wurden im Jahr 1908 Vorausleistungen in Höhe von 252 RM gezahlt. Diese werden als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Für den in Rede stehenden Bereich der Reginastraße wurde bisher kein endgültiger Erschließungsbeitrag festgesetzt. Dieser unterliegt der Festsetzungsverjährung nach § 12 a KAG und wird nicht mehr erhoben. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben. Des Weiteren sind keine straßenbauartigen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung mittelfristig im genannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten. - siehe dazu Punkt 4.2 des Gutachtens								
Informationen zum Baujahr	Über den Ursprung des Hauses liegen keine Akten bei der Stadtverwaltung Recklinghausen vor. Die ersten Zeichnungen in der Bauakte datieren auf die Jahre 1902 / 1907. Folgende Baugenehmigung liegen vor: <ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung Anbau Westseite des Wohnhauses 11.11.1948 • Wohnhausanbau 02.10.1957 • Um- und Ausbau Gaststätte 15.07.1958 • WEG-Bescheinigung 11.02.1993 • Umbau Wohnhaus zu 10 Wohneinheiten 17.11.1994 • Ausbau Spitzboden zu Wohnzwecken / Umwandlung WE Nr. 10 zu Garagen 15.12.1994 • Umwandlung des Garagengebäudes (Reginastraße) in Büroräume 05.04.1995 • Aktualisierung der Genehmigungsunterlagen / • Veränderung der Grundrisse 27.07.1995 <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td>Baujahr (fiktiv)</td> <td style="text-align: right;">1969</td> </tr> <tr> <td>mittleres Alter</td> <td style="text-align: right;">56 Jahre</td> </tr> <tr> <td>mittlere Gesamtnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">24 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr (fiktiv)	1969	mittleres Alter	56 Jahre	mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	24 Jahre
Baujahr (fiktiv)	1969								
mittleres Alter	56 Jahre								
mittlere Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre								
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	24 Jahre								
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 982 m² Wohnhaus 48 m² Nebengebäude Wohnfläche 68 m² ETW Nr. 2								
Aufteilung	ETW Nr. 2 im Erdgeschoss: Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich								
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage								
WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 37.192,84,- EUR Es bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse, Niederschrift vom 03.12.2024. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.								

Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.902,25 EUR zum 30.09.2025

Das Hausgeld für die ETW Nr. 2 beträgt:
330,00 EUR / Monat

Angaben zu Bauschäden / Baumängeln:
Trockenlegung von Teilen der Fassade / Kellermauerwerk mit
Teilsanierung der Entwässerungsrohre
geschätzte Sanierungskosten einschließlich Architekt / SV
ca. EUR 60.000,- - 70.000,- EUR

In welcher Höhe diese Kosten tatsächlich anfallen werden, kann diesseits nicht beurteilt werden. Zudem ist nicht klar, ob hierfür eine Sonderumlage beschlossen wird, oder zu Teilen aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt wird. Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren daher insgesamt unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich angeraten qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Besonderheiten

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und Vergleichskaufpreise wurden stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Ortlohstraße 40, 45663 Recklinghausen

7.1	BODENWERTANTEIL	17.395,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	60.096,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.000,- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>61.491,- EUR</u>
	rd.	61.000,- EUR

**Verkehrswert des unbelasteten
Wohnungseigentums zum Stichtag,
den 18.09.2025**

rd. 61.000,- EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 07.07.2025

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 27.08.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

09.09.2025

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

18.09.2025

- die Mieterin der ETW Nr. 2 im Erdgeschoss

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

18.09.2025

Umfang
des Gutachtens

- 49 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht,
zu Baulasten und Altlasten

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 Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-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 potenziellen 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 Ortlohstraße 40
45663 Recklinghausen
- Aktenzeichen Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 033 / 25
- Objekttyp Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten

hier:
ETW Nr. 2 im Erdgeschoss
- Nutzer Die ETW Nr. 2 im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen,
Blatt 28702 – ETW Nr. 2:

Bestandsverzeichnis

105,345 / 1.000 – einhundertundfünfkommadrei-hundertfünfundvierzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 542	Flurstück 910
Gebäude- und Freifläche	Ortlohstraße 40
Grundstücksgröße	688 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Recklinghausen, Blätter 28701 bis 28714 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung mit einigen Ausnahmen (insbesondere im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie bei der Erstveräußerung) nach § 6 der Gemeinschaftsordnung der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Rechts auf die Bewilligung vom 28. November 1994 – UR-Nr. 382 / 1994 Notar Ernst Etzel Hanisch in Duisburg – Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung des Blattes von Recklinghausen Blatt 28700 hierher übertragen am 16. Januar 1995.

Bestand / Zuschreibungen

Das Miteigentum ist nicht mehr durch das bisher im Grundbuch von Recklinghausen Blatt 28710 eingetragene Sondereigentum beschränkt. Der Inhalt des Sondereigentums ist durch Einräumung von Sondernutzungsrechten an Stellplätzen geändert. Gemäß Bewilligung vom 15. November 1996 – UR-Nr. 419 / 96 Notar Ernst Etzel Hanisch in Duisburg – eingetragen am 21. März 1997. – siehe Anlage

⇒ Es sei darauf hingewiesen, dass die ehemals vorhandene ETW Nr. 10 im Anbau des Erdgeschosses zur Hofseite links nicht mehr existent ist. Der Anbau wurde augenscheinlich abgerissen. Zum Wertermittlungsstichtag sind in diesem Bereich Stellplätze untergebracht.

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen,
Blatt 28702 – ETW Nr. 2:

- 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 33 / 25). Eingetragen am 07.07.2025.

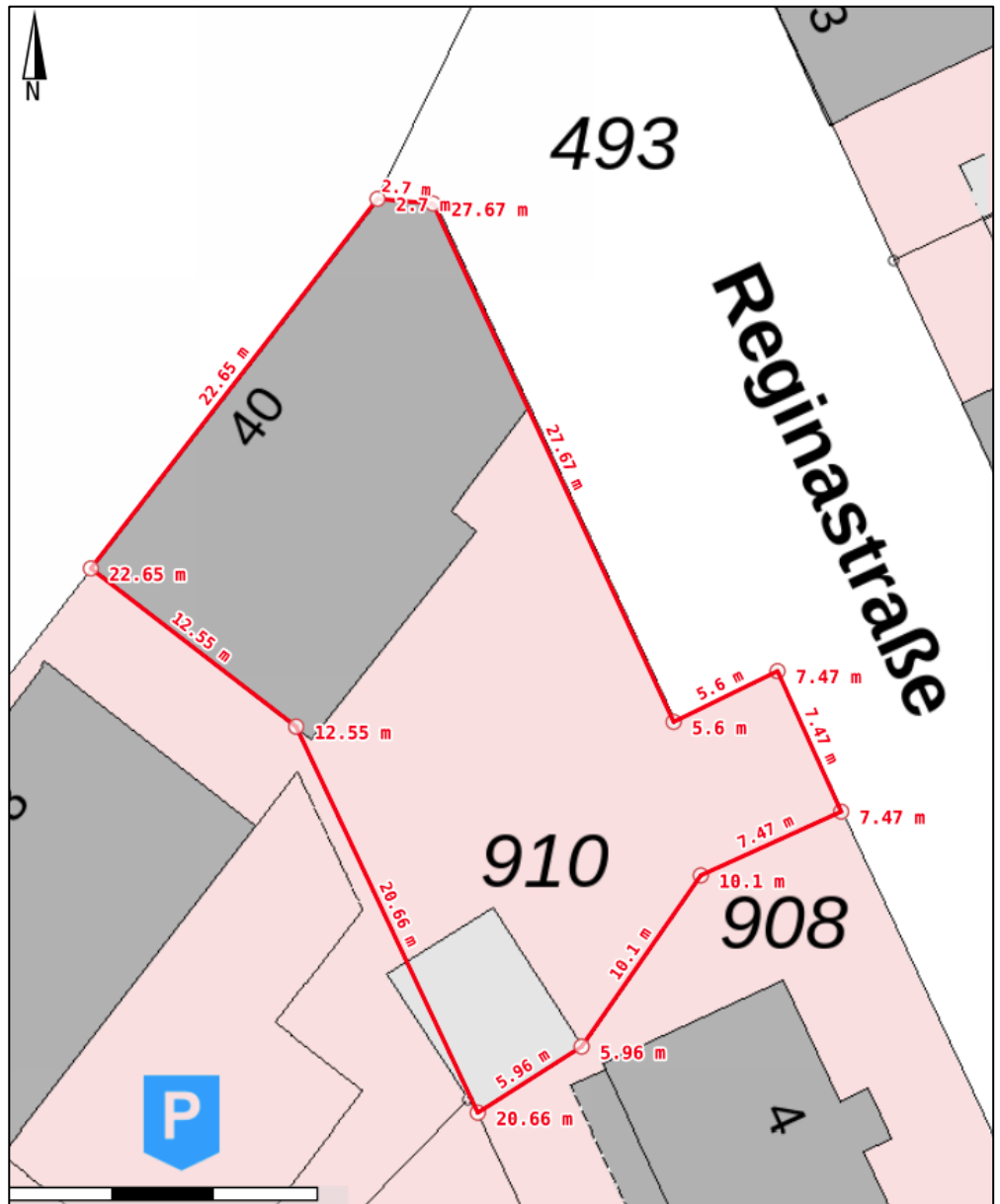
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Recklinghausen (Kreisstadt)
- Einwohnerzahl: rd. 112.000 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil Röllinghausen
- 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, innerstädtische Straße
- 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: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung dar.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

- Naherholungsgebiete: Entfernung zum „Tierpark“ ca. 7 km, zum „Südpark“ ca. 2,5 km und zum „Schimmelsheider Park“ ca. 1,4 km

Erschließung

- Straße: Die Ortlohstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Geh- und Radwege, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt sind. Parkmöglichkeiten befinden sich in Parkbuchten und auf Parkstreifen am Straßenrand, diese sind ebenfalls in Betonsteinpflasterung ausgeführt

Die Reginastraße stellt sich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.

- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Abwasser

bergbauliche Einwirkungen

Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handele es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln seien. Diese Angelegenheiten fielen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage sei in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergbauberechtigten zu richten.

Dies gelte auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen sei und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewähre das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung sei die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen.

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

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940-er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.**

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.

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - vom 15.09.2025 ist das zu bewertende Grundstück **weder durch Baulasten belastet noch begünstigt**.

D e n k m a l s c h u t z

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Untere Denkmalbehörde, vom 27.08.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt **kein** Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und **nicht** Teil eines Denkmalsbereiches gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW ist. Zudem ist es **nicht** in der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen verzeichnet. Ferner ist **keine** Unterschutzstellung in naher Zukunft angedacht. Es ist auch **nicht** vom Umgebungsschutz nach § 9 Absatz 2 DSchG NRW betroffen.

B a u r e c h t

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, vom 28.08.2025 ist das zu bewertende Grundstück im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche** dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig.

Die **planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB** „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ sowie **unter Berücksichtigung des § 30 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“.

Das Grundstück ist im Geltungsbereich des seit dem 24.06.1908 rechtsverbindlichen **Fluchtlinienplanes Nr. 555** der Stadt Recklinghausen gelegen.

Werbe-, Erhaltungs-, Gestaltungs-, Sondergebiets-, Vorkaufsrecht- oder Sondernutzungssatzungen seien nicht vorhanden.

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

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen, Fachbereich Soziales und Wohnen vom 25.09.2025 wird mitgeteilt, dass das Objekt Ortlohstraße 40 in Recklinghausen **nicht der Wohnungsbindung** unterliegt.

b a u b e h ö r d l i c h e B e s c h r ä n k u n g e n / B e a n s t a n d u n g e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Recklinghausen – Fachbereich Bauordnung - vom 10.09.2025 sind für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Über den Ursprung des Hauses liegen keine Hausakten vor.

Folgende Sachstände seien nach Aktenlage ermittelt worden:

Instandsetzung des Anbaus an der westlichen Seite des Wohnhauses

Baugenehmigung: 11.11.1948

Wohnhausanbau

Baugenehmigung: 02.10.1957

Um- und Ausbau einer Gaststätte

Baugenehmigung: 15.07.1958

WEG-Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 / § 32 Abs. 2 WEG liegt seit dem vor.

11.02.1993

Umbau des Mehrfamilienhauses (vormals 6 Wohneinheiten; nunmehr 10 WE) mit Ausbau des Spitzbodens (nicht zu Wohnzwecken dienend)

Baugenehmigung: 17.11.1994

Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken (Schlafraum) sowie Umwandlung der WE Nr. 10 in Garagen (nunmehr 9 WE)

Baugenehmigung: 15.12.1994

Umwandlung des Garagengebäudes (Reginastraße) in
Büroräume

Baugenehmigung: 05.04.1995

Aktualisierung der Genehmigungsunterlagen – Verän-
derung der Grundrisse

Baugenehmigung: 27.07.1995

Die vorgenannte Auskunft gibt laut weiterer Angaben ausschließlich die erteilten Genehmigungen nach den vorliegenden Aktenunterlagen wieder. Eine Überprüfung der baulichen Anlage/n und Nutzung/en vor Ort hat nicht stattgefunden. Eine Übereinstimmung des tatsächlichen Zustandes der baulichen Anlage/n und deren Nutzung/en mit der Genehmigungslage seien nicht geprüft worden und würden auch nicht bestätigt.

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

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 06.10.2025 ist das zu bewertende Grundstück **im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen als Teil des Altstandorts mit der Bezeichnung 4409 / 135 Zeche und Kokerei König-Ludwig 1 / 2 / 6 erfasst.**

Bei dem Altstandort handelt es sich laut weiterer Angabe um das ehemalige Gelände der Zeche und Kokerei König Ludwig 1 / 2 / 6 mit angeschlossener Teerdestillation. Die Zeche war zwischen 1889 und 1965 in Betrieb, während der Kokereibetrieb bereits 1957 eingestellt wurde. Die endgültige Stilllegung der Teerdestillation erfolgte im Jahr 1971. Das angefragte Grundstück liegt jedoch außerhalb der ehemaligen Betriebsgebäude von Zeche und Kokerei, allerdings im Bereich einer früheren Ziegelei, deren Betrieb im Jahr 1970 endete.

Für den Altstandort wurden in der Vergangenheit eine Gefährdungsabschätzung sowie teilweise grundstücksbezogene Kleingutachten erstellt. Dabei zeigte sich, dass das Gelände mit einer anthropogenen Anschüttung versehen ist, die sich aus unterschiedlichen Materialien wie Schotter, Schlacke und Bauschutt zusammensetzt. Im Rahmen chemisch-analytischer Untersuchungen konnten Bodenverunreinigungen mit zechen- und kokereitypischen Schadstoffen nachgewiesen werden, insbesondere mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX). Diese Kontaminationen wurden auch im grundwasser-gesättigten Bereich festgestellt.

Für das konkret angefragte Grundstück wurden bislang keine Untersuchungen durchgeführt. Das Vorhandensein von Fremdmaterialien oder Bodenverunreinigungen kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf künftige Nutzungen der Flächen ist zu beachten, dass die untere Bodenschutzbehörde bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

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.

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen wird zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse / Gutachten gebeten.

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.

**abgaberechtlicher
Zustand**

Gemäß Schreiben der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ingenieurwesen - vom 28.08.2025 wird bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt.

Das in Rede stehende Grundstück ist von der Ortlohstraße sowie von der Reginastraße erschlossen. Für die Ortlohstraße wurden im Jahr 1908 Vorausleistungen in Höhe von 252 RM gezahlt. **Diese werden als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt.**

Für den in Rede stehenden Bereich der Reginastraße wurde bisher kein endgültiger Erschließungsbeitrag festgesetzt. **Dieser unterliegt der Festsetzungsverjährung nach § 12 a KAG und wird nicht mehr erhoben.**

Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträge für gegebenenfalls zukünftig zu erstellende weitere Erschließungsanlagen bleibt durch diese Bescheinigung unberührt.

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

Der **Kanalanschlussbeitrag** wird für das in Rede stehende Grundstück **nicht mehrerhoben**. Des Weiteren sind **keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung mittelfristig im genannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten**.

W E G - V e r w a l t u n g

Die WEG-Verwaltung obliegt der:

...

Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:

Die **Rücklage** der Eigentümergeinschaft beträgt **zum 31.12.2024: 37.192,84,- EUR**

Es **bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse**, Niederschrift vom 03.12.2024 – siehe Anlage

Folgende Angaben zu Bauschäden und Baumängeln wurden von der WEG-Verwaltung gemacht:

Trockenlegung von Teilen der Fassade / Kellermauerwerk mit Teilsanierung der Entwässerungsrohre
Geschätzte Sanierungskosten einschließlich Architekt / SV ca. 60.000,- - 70.000,- EUR

Hinweis:

In welcher Höhe diese Kosten tatsächlich anfallen werden, kann diesseits nicht beurteilt werden. Zudem ist nicht klar, ob hierfür eine Sonderumlage beschlossen wird, oder zu Teilen aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt wird.

Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren daher insgesamt unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich angeraten qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Es wurden **keine Sonderumlagen** beschlossen.

Es bestehen **keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum**.

Es bestehen **Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2** bei der Gemeinschaft in Höhe von **5.902,25 EUR zum 30.09.2025**.

Das Hausgeld für die ETW Nr. 2 beträgt:
330,00 EUR / Monat

3.4 Beurteilung

- Lage

einfache bis mittlere Wohnlage
 Bodenrichtwert: 230,- EUR / m²
 Mischgebiet, II geschossig, 40 m Grundstückstiefe

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 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Recklinghausen.
 Die gewählte Adresse ist: Ortlohstraße 40.

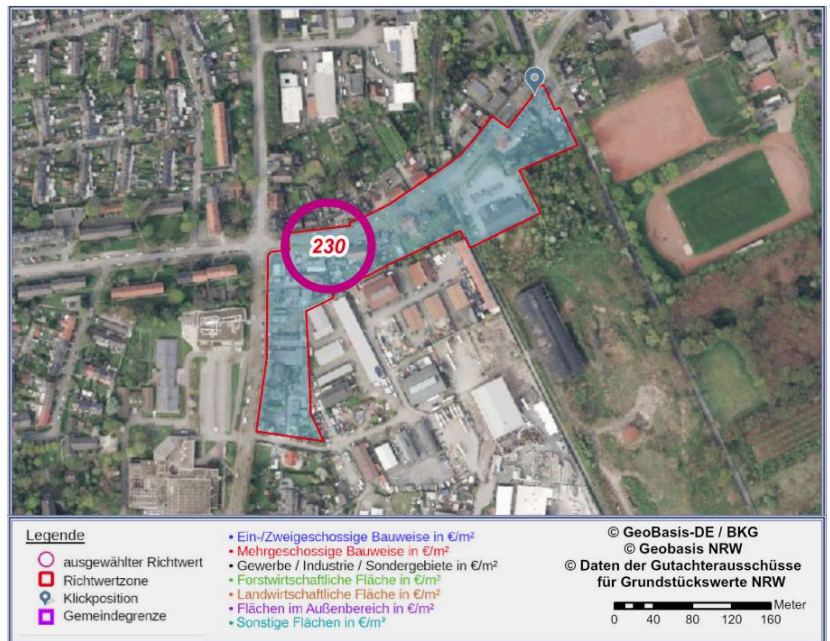


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	König-Ludwig
Bodenrichtwertnummer	1037
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Tabelle 1: Richtwertdetails

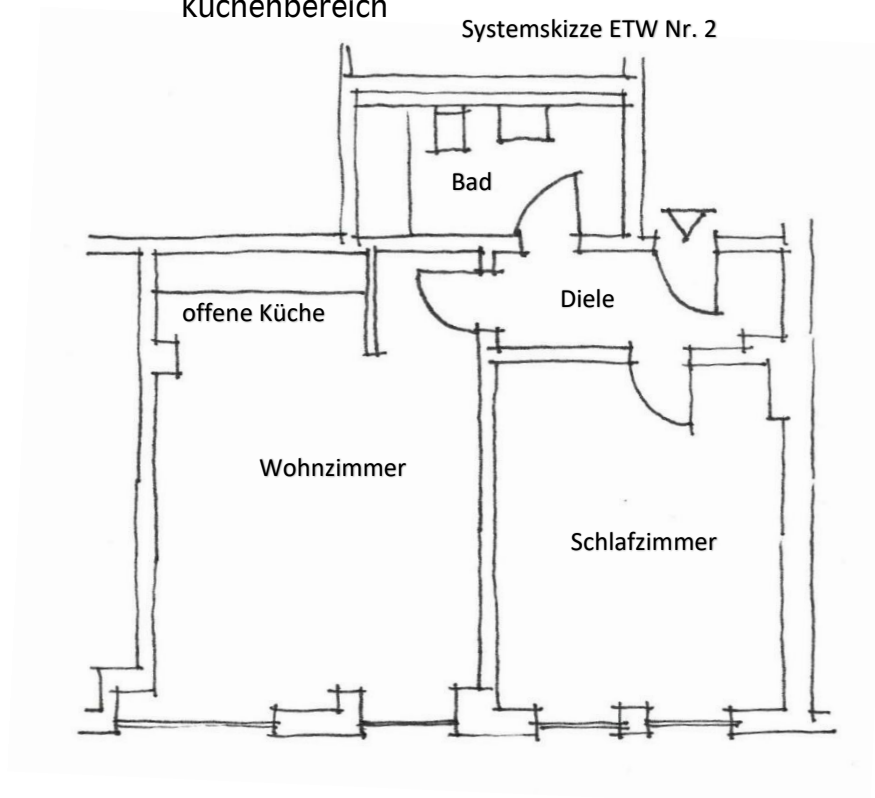
- Nutzbarkeit

Die ETW Nr. 2 im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag nutzbar. Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau unter Punkt 4.4 des Gutachtens Bezug genommen.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus 9 Wohneinheiten
- Geschosse: Wohnhaus:
voll unterkellert, ein- und zweigeschossige Bauweise,
ausgebautes Dachgeschoss, Walmdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung
des Wohnungseigentums: ETW Nr. 2 im Erdgeschoss:
Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offenem
Küchenbereich



Gemeinschaftstreppe

Kellergeschoss:

Flur, Hausanschlussbereich, 2 Kellerräume, Abstellräume zu den einzelnen Einheiten, Heizungsraum, Waschküche

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 Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Baujahr	•	Instandsetzung Anbau Westseite des Wohnhauses Baugenehmigung	11.11.1948
		•	Wohnhausanbau Baugenehmigung	02.10.1957
		•	Um- und Ausbau Gaststätte Baugenehmigung	15.07.1958
		•	WEG Bescheinigung	11.02.1993
		•	Umbau Wohnhaus zu 10 Wohneinheiten Baugenehmigung	17.11.1994
		•	Ausbau Spitzboden zu Wohnzwecken / Umwandlung WE Nr. 10 zu Garagen Baugenehmigung	15.12.1994
		•	Umwandlung des Garagengebäudes (Reginastraße) in Büroräume Baugenehmigung	05.04.1995
		•	Aktualisierung der Genehmigungsunter- lagen / Veränderung der Grundrisse Baugenehmigung	27.07.1995

Die ersten Unterlagen in der Bauakte datieren von 1902 / 1907.

-	mittleres Baujahr (fiktiv)		1969		
-	mittleres Alter (fiktiv)		56 Jahre		
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
-	Restnutzungsdauer		24 Jahre		
-	Grundstücksfläche		688	m ²	Gemarkung RE, Flur 542, Flurstück 910
-	bebaute Fläche <i>Incl. Nebengebäude</i>	rd.	327	m ²	Grundflächenzahl GRZ 0,48
-	Geschossfläche <i>ohne DG und ohne Nebengebäude</i>	rd.	445	m ²	Geschossflächenzahl GFZ 0,65
-	Brutto – Grundfläche	rd.	982	m ²	Mehrfamilienwohnhaus
		rd.	48	m ²	Nebengebäude

- Wohn/Nutzfläche

Laut Teilungserklärung:

rd.	51	m ²	ETW Nr. 1
rd.	68	m ²	ETW Nr. 2
rd.	43	m ²	ETW Nr. 3
rd.	41	m ²	ETW Nr. 4
rd.	45	m ²	ETW Nr. 5
rd.	71	m ²	ETW Nr. 6
rd.	65	m ²	ETW Nr. 7
rd.	73	m ²	ETW Nr. 8
rd.	44	m ²	ETW Nr. 9
rd.	501	m ²	Gesamtwohnfläche

Der Anteil der ETW Nr. 2 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 13,57 %.

Die Wohnflächenangaben wurden aus der Teilungserklärung übernommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Die Wohnfläche der ETW Nr. 2 wurde überschlägig überprüft und wird als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

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.

R o h b a u

- | | | |
|---|-------------------|--|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Keller Wände | massives Mauerwerk |
| | Decke | Stahlsteinkappendecke |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Holzbalkendecken |
| - | Dachkonstruktion | Wohnhaus zweigeschossiger Bereich:
Walmdach mit Betondachsteineindeckung, Nebengiebel, Außenfassade in diesem Bereich mit Strukturputz und Anstrich |
| | | Wohnhaus eingeschossiger Bereich.
Satteldach, Betondachsteineindeckung, Flachdachgaube zur Straßen- und Hofseite mit Eternitverkleidung |
| | | Im rückwärtigen Hofbereich zum Hauseingangsbereich einfache Überdachung als Aluminiumunterkonstruktion mit Plexiglaseindeckung |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Wohnhaus:
Fassade mit Strukturputz bzw. Putz und Anstrich, teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund, Rissbildungen

H a u s t e c h n i k

- | | | |
|---|----------------------|--|
| - | Heizung Anlage | Gaszentralheizungsanlage der Fa. Junkers, diese sei erneuert worden, Gasbrennwerttechnik
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht. |
| | Energie | Gas |
| - | Warmwasserversorgung | ETW Nr. 2:
Elektrodurchlauferhitzer |
| - | Elektro | ETW Nr. 2:
einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

M o d e r n i s i e r u n g e n

Sanierung Bad laut Angabe in den 1990-er Jahren

Erneuerung der Heizungsanlage (Umstellung auf Gas) im Jahr 2010 laut Angabe der WEG-Verwaltung

Hauseingangstür und Fenster vom 08.03.1995

A u s b a u

Qualität: einfach

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus EG

Im rückwärtigen Hofbereich Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Hauseingangstür und Fenster vom 8.3.1995, Klingel- und Gegensprechanlage für 6 Einheiten Zinkaltür zum Kellergeschoss, PVC-Belag, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba

Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Briefkastenanlage in Edelstahlkonstruktion für sechs Einheiten

Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe mit unterschiedlichen Steigungshöhen

Gemeinschaftstreppenhaus, vom Hof aus zugänglich: eine Einheit im Erdgeschoss

drei Einheiten im 1. Obergeschoss

zwei Einheiten im Dachgeschoss

Holzwangetreppe mit Holzgeländer, Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Stufen, Setzstufen und Podeste mit PVC-Belag, Wand Strukturputz gestrichen, Dachschräge mit Verkleidung, Raufaser und Anstrich, Holzdachflächenfenster mit Rauchabzug, Isolierverglasung, auf den Treppenpodesten Kunststofffenster mit Isolierverglasung vom 28.11.1994

Abstellraum Treppenpodest vom EG zum 1. OG:

Innentür mit Umfassungszarge in Holz mit Anstrich, Türblatt in Limba

Gemeinschaftstreppenhaus / DG:

Treppenpodest zum DG / Abstellraum:

Holzfüllungstür mit Anstrich

eingeschossiger Bereich:

Zur Ortlohstraße ein weiterer Hauseingangsbereich zu 2 Wohnungen im Erdgeschoss mit fünf Steigungen, hier Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, im unteren Teil der Tür Kunststofffüllung, Tür zum Kellergeschoss als Zinkaltür, alter Steinzeugfußboden, Wand Glasfasertapete, Decke Raufaser gestrichen, massiver Zigarettengeruch

ETW Nr. 2 im Erdgeschoss

	zugänglich über das von der Hofseite erschlossene Treppenhaus im zweigeschossigen Gebäudeteil
	Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags sind in der gesamten Wohnung zu erneuern
Diele	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, alter Teppichfußboden, Wand Raufaser mit Anstrich, Styropordeckenverkleidung mit Anstrich, Gegensprechanlage
Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Styropordeckenverkleidung gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, doppelflügelige Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung sowie Oberlicht als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rippenheizkörper
offener Küchenbereich	Laminatfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand Raufaser gestrichen, Styropordeckenverkleidung, Spülmaschinenanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Fliesenfußboden, Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe, darüber Wand Raufaser gestrichen, Styropordeckenverkleidung gestrichen, Plattenheizkörper, Elektrodurchlauferhitzer, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Trockneranschluss, weiße Sanitärobjekte
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, alter Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Styropordeckenverkleidung, Kunststofffenster und Oberlichter mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper, massiver Wandriss, senkrecht verlaufend
<u>Kellergeschoss</u>	
Flur	Betonfußboden, teilweise Ziegelsteinfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich, Stahlsteinkappendecke, Stahlfenster mit Mäusgittern
Hausanschlussbereich	Ziegelstein-, teilweise Betonfußboden, Abtrennung der einzelnen Abstellräume mit Holzlattenkonstruktion, Stahlsteinkappendecke, Wasser- und Gasanschluss, Installation für den Rauchabzug, Gaszähler, Gas- und Stromhausanschluss

Kellerraum 1	Zinkaltür, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Wand Putz, Stahlsteinkappendecke
Kellerraum 2	durch Kellerraum 1 zugänglich Ausstattung wie vor
Waschküche	eine Stufe abgesenkt, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Betonsockel für Waschmaschinen und Trockner, Stahlfenster mit Mäusegittern, Ausgussbecken mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektrodurchlauferhitzer, Leitungsverlegung auf der Wand, einzelne Waschmaschinenanschlüsse mit separaten Stromanschlüssen und Wassermengenzählern
Heizungsraum	Holzlattentür, Ziegelsteinfußboden, in Teilbereichen mit dünn aufgebrachtem Beton, Wand Mauerwerk mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich, Stahlsteinkappendecke, Gaszentralheizungsanlage der Firma Junkers, diese sei laut Angabe der WEG – Verwaltung im Jahr 2010 erneuert worden, Gasbrennwerttechnik

4.4 Zustand

ETW Nr. 2:
mäßiger Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

ETW Nr. 2 im Erdgeschoss:
Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags sind zu erneuern.

Schlafzimmer:

Wandriss, senkrecht verlaufend, die Wandfläche ist instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Feuchteschäden im Außenwandbereich

Laut Angabe der WEG-Verwaltung sollen Teile der Fassade / Kellermauerwerk trockengelegt werden und es steht eine Teilsanierung der Entwässerungsrohre an, angegebene Sanierungskosten 60.000,- bis 70.000,- EUR

Außen:

Im Hauseingangsbereich Schäden an der Außenfassade, hier löst sich teilweise die Farbe vom Untergrund. In dem Fassadenbereich, an dem ehemals die Briefkästen angebracht waren, fehlt ebenfalls die Farbe, teilweise auch Rissbildung im Wandbereich, insbesondere im 1 ½-geschossigen Anbau

Der Sockelputz der Außenfassade befindet sich in einem schlechten Zustand, hier lösen sich Farbe und Putz vom Untergrund

Auf der Gebäuderückseite wurde eine Türöffnung geschlossen und es wurde ein Fenster eingebracht. In diesem Bereich fehlt der Außenputz. Unterhalb des Fensters Feuchteschäden, hier wurde provisorisch eine Folie angebracht.

Die Fassade ist instand zu setzen.

im Bereich der Grenzmauer löst sich teilweise der Putz vom Untergrund, Rissbildung

- | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| - | Instandhaltung | im Übrigen normaler Erhaltungszustand |
| - | wirtschaftliche Wertminderung | keine |
| - | Nutzungseinschränkungen | keine |
| | werterhöhende Umstände: | keine |

4.5 Beurteilung

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| - | bautechnisch: | massive, solide Mauerwerksbauweise |
| - | Funktion / Zuschnitt: | ETW Nr. 2:
Zweckmäßiger Zuschnitt der Einheit |
| - | Vermietbarkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 2 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich. |
| - | Verkäuflichkeit: | Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 2 sind Einschränkungen in Bezug auf die Veräußerlichkeit möglich. |

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:
 - * Entwässerung Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
 - * Strom Erdkabelanschluss
 - * Gas Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - * Fernsehen Sat-Anlagen

- Außenbauwerke

Hauseingangsbereich Hofseite:
5 Betonsteigungen mit Anstrich, dieser ist zu erneuern, kein Handlauf

Hauseingangsbereich zur ETW Nr. 1 mit 6 Steigungen und Granitbelag

Hauseingangsbereich zur ETW Nr. 2 mit 6 Betonsteigungen ohne Belag, seitlich Stahlhandläufe

Hauseingangsbereich eingeschossiger Gebäudeteil:
mit 5 Betonsteigungen

Im Kellergeschoss des eingeschossigen Gebäudeteils befindet sich eine Garage mit Stahlschwingtor

Nebengebäude im rückwärtigen südwestlichen Grenzbereich, massiv errichtet, eingeschossig, Flachdach, Stahlschwingtor, Zugangstür, Außenfassade mit Putz und Anstrich

Das Nebengebäude ist teilweise auf das Nachbargrundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 900 überbaut, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen

- befestigte Flächen

Der Hofbereich ist im Bereich zum rückwärtigen Eingang mit Betonsteinpflasterung versehen

Im Bereich der Grenzmauer Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, im Sockelbereich bis ca. 50 cm Höhe ist ein Putz angebracht worden, teilweise löst sich der Putz vom Untergrund, Rissbildung

Ausgehend von der Reginastraße befinden sich vier geschotterte Stellplätze vor dem Objekt

Weitere 6 Stellplätze befinden sich im Anschluss an das Gebäude.

- Einfriedung Einfriedung teilweise mit Holzlamellenzaun
- Besonderheiten keine

Zustand / Beurteilung

einfacher 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 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, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht in ausreichender Anzahl vorliegen. Die Vergleichspreise werden daher in diesem Fall nur stützend betrachtet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

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

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

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (2) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil 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 Abschreibung¹ 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 bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

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

7.1 Bodenwert

§ 40 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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadtverwaltung Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Ortlohstraße: rd. 230,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45663
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	König-Ludwig
Bodenrichtwertnummer	1037
Bodenrichtwert	230,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

¹ 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.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkungen	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 910

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstücktiefe“ mit einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 35 m von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab.

Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren durchzuführen. Der Umrechnungsfaktor beträgt bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 35 m 1,03.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$230,-- \text{ EUR / m}^2 \times 1,03 = 236,90 \text{ EUR / m}^2$$

rd. 240,-- EUR / m²

angepasster Bodenwert bei im Mittel 35 m Grundstückstiefe

rd. 240,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 28.08.2025 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks

240,-- EUR/m²

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

Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 910	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²			
Vorderland	688	x	240,00	=	165.120,-- EUR	
Bodenwert					=	165.120,-- EUR

Wohnungseigentum Nr. 2						
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes					=	17.395,-- EUR
105,345 / 1.000	von	165.120,-- EUR				

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 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.“

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Recklinghausen mit Stand vom 01.01.2024:

Für modernisierte Wohnungen der Altersgruppe II, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung in mittlerer Wohnlage:

Mietwertspanne: 5,55 EUR / m² - 6,15 EUR / m² monatlich
 Mittelwert: 5,85 EUR / m²



Mietwerttabelle (Stand: 01.01.2024)			
Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m ²
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung und Bad/WC	4,75 - 5,25 <i>Mittelwert: 5,00</i>
II	modernisierte Wohnungen ^{*)} in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung	5,55 - 6,15 <i>Mittelwert: 5,85</i>

tatsächliche Mieten:

Laut Angabe der Mieterin:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete incl. NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete incl. NeKo EUR / m ² monatl.
Ortlohstr. 40, 45663 Recklinghausen						
ETW Nr. 2	EG	Wohnen	68		450,00	6,62

Hinweis:

Ein Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt. Es liegen daher keine gesicherten Erkenntnisse über die Höhe der Kaltmiete, den Zeitpunkt einer letzten Mietanpassung und gegebenenfalls vereinbarten Anpassungsmodalitäten vor.

Ein sich möglicherweise ergebender Minderertrag muss daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Für die ETW Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung gemäß Bewertungsansatz, der Geschosslage und der Größe eine monatliche Miete im mittleren bis oberen Bereich der oben genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 6,00 EUR / m² in Ansatz gebracht.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es unter Berücksichtigung der Entwicklung der Verbraucherpreise als angemessen angenommen, einen Zuschlag in Höhe von 3,5 % auf die oben genannte Miete in Ansatz zu bringen. Die Miete erhöht sich danach auf rd. 6,20 EUR / m².

611xx-02: Preisindizes für die Lebenshaltung und Index der Einzelhandelspreise

Monat	Deutschland		Alle privaten Haushalte	4-F v hö
	Verbraucherpreisindex	Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen ¹		
	2020 = 100			
Dezember	117,4	121,4	-	-
2024 Januar	117,6	121,1	-	-
Februar	118,1	121,6	-	-
März	118,6	121,7	-	-
April	119,2	121,8	-	-
Mai	119,3	121,6	-	-
Juni	119,4	121,5	-	-
Juli	119,8	121,4	-	-
August	119,7	121,3	-	-
September	119,7	122,0	-	-
Oktober	120,2	122,6	-	-
November	119,9	123,0	-	-
Dezember	120,5	123,3	-	-
2025 Januar	120,3	122,8	-	-
Februar	120,8	123,1	-	-
März	121,2	123,7	-	-
April	121,7	123,9	-	-
Mai	121,8	124,0	-	-
Juni	121,8	123,8	-	-

¹ Frühere Bezeichnung: Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel, Tankstellen zusammen.

7.2.1 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 Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. 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.

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 2 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 429,- EUR jährlich 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.

Die Instandhaltungskosten einer baulichen Anlage bewegen sich in der Regel in einem Rahmen von 2,50 EUR/m² bis 15,00 EUR je m² Nutz- bzw. Wohnfläche pro Jahr. Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 2 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,- EUR / m² jährlich angenommen.

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 % und 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 genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 2 wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der Beschaffenheit 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 ungefähr 1 % der Roherträge.

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 Beschaffenheit, der Geschosslage, des Zuschnitts des zu bewertenden Objektes sowie in Hinblick auf die geringe Restnutzungsdauer, die Höhe der Bewirtschaftungskosten und den niedrigen Bodenwert wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 2 in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Ortlohstraße 40, 45663 Recklinghausen	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
ETW Nr. 2	rd. 68 m ²	x	6,20 EUR	x	12	=	5.059,-- EUR	
Gesamtfläche		68,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	5.059,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
30,30 %			Verwaltungskosten	pauschal	./.		429,-- EUR	
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		101,-- EUR	
			Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	./.		952,-- EUR	
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		51,-- EUR	
		Jahresreinertrag					=	3.526,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.526,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 2,00 % von 17.395,-- EUR	./.	348,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.178,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.178,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 24 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 2,00 % q = 1,02
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 18,91 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.178,-- EUR	x	18,91	=	60.096,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	60.096,-- EUR
---	----------	----------------------

Ertragswert der baulichen Anlage 60.096,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 17.395,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 77.491,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 77.491,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert	77.491,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-16.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
Ertragswert	<hr/> 61.491,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 2, Ortlohstr. 40, Recklinghausen	rd.	61.000,-- EUR
--------------------	---	------------	----------------------

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, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, 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 durchgeführten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Wohngebäudes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1969 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der Objekte.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 2 100,00 %	3.526,-- EUR	fiktiv 1969	56	80	24
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.526,-- EUR	1969	56	80	24

- mittleres Baujahr	:	1969	
- mittleres Alter	:	56	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	24	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 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.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 W e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

8.2.1 H e r s t e l l u n g s k o s t e n

§ 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.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mehrfamilienwohnhaus	in Anlehnung an Typ 4.2 SW-RL
-----------------------------	--------------------------------------

mit 7 bis 20 Wohneinheiten

fiktives Baujahr: 1969

Normalherstellungskosten NHK 2010:

710,- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
-----------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	18.09.2025	188,60

Herstellungskosten zum Stichtag,		
den	18.09.2025	710,- EUR x 188,60% = 1.339,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,		
zum Stichtag, den	18.09.2025	= 1.339,- EUR

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

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Flachdachgauben (einschl. Fenster)		1.800,00 EUR	
	zzgl.	1.100,00 EUR / m	Grundbetrag (Ansichtsfläche / Front)
hier:			
2,50 m x	1,50 m =	3,75 qm	
5,30 m x	1,50 m =	7,95 qm	
		11,70 qm	
Grundbetrag	2 Stck. x	1.800,00 EUR	3.600,00 EUR
	11,70 qm x	1.100,00 EUR / qm	12.870,00 EUR
			16.470,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	18.09.2025	188,60

Herstellungskosten zum Stichtag, den		
18.09.2025	16.470,- EUR x	188,60% = 31.062,00 EUR

Satteldachgaube (einschl. Fenster)		2.100,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.	1.400,00 EUR / qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier:			
3,00 m x	0,75 m =	2,25 qm	
3,00 m x	0,75 m =	2,25 qm	
2,80 m x	1,20 m =	3,36 qm	
2,80 m x	0,70 m =	1,96 qm	
		9,82 qm	
Grundbetrag	2 Stck. x	2.100,00 EUR	4.200,00 EUR
	9,82 qm x	1.400,00 EUR / qm	13.748,00 EUR
			17.948,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	18.09.2025	188,60	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
18.09.2025	17.948,- EUR x	188,60%	= 33.850,00 EUR

Treppen

Außentreppe mit mehr als 3 Steigungen			
(1 m breit, Beton, mit Belag)		400,00 EUR / Stufe	
hier:	Ortlohstraße 6 Steigungen ca. 2,50 m breit ohne Belag		
	6 Steigungen x	750,00 EUR	4.500,00 EUR
	Ortlohstraße / Reginastraße 6 Steigungen, ca. 2,80 m breit, Granitbelag		
	6 Steigungen x	1.120,00 EUR	6.720,00 EUR
	Ortlohstraße 5 Steigungen 1 m breit ohne Belag		
	5 Steigungen x	300,00 EUR	1.500,00 EUR
	Hofbereich 5 Steigungen, ca. 1,50 m breit ohne Belag		
	5 Steigungen x	450,00 EUR	2.250,00 EUR
			14.970,00 EUR
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:			
Baupreisindex -	2010	100,00	
Baupreisindex -	18.09.2025	188,60	
Herstellungskosten zum Stichtag, den			
18.09.2025	14.970,- EUR x	188,60%	= 28.233,00 EUR

8.2.2

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag 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 Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

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

SACHWERTERMITTLUNG

Mehrfamilienwohnhaus

Stichtag:

18.09.2025

BGF: 982 qm Mehrfamilienwohnhaus
Ortlohstraße 40
45663 Recklinghausen

982	qm BGF	x	1.339,- EUR	=	1.314.898,- EUR
-----	--------	---	-------------	---	-----------------

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Flachdachgauben	=	31.062,- EUR
-----------------	---	--------------

Satteldachgauben	=	33.850,- EUR
------------------	---	--------------

Außentreppen	=	28.233,- EUR
--------------	---	--------------

Herstellungskosten gesamt		1.408.043,- EUR
----------------------------------	--	------------------------

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

24	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
70	%	von 1.408.043,- EUR	=	-985.630,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		422.413,- EUR
---	--	----------------------

Hausanschlüsse:	=	8.500,- EUR
-----------------	---	-------------

Außenanlagen

pauschal	3,0%	von	422.413,- EUR	=	12.672,- EUR
----------	------	-----	---------------	---	--------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		443.585,- EUR
---	--	----------------------

Gebäudesachwert	Mehrfamilienwohnhaus	=	443.585,- EUR
------------------------	-----------------------------	----------	----------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 2:

Anteil für die ETW Nr. 2 am Gebäudesachwert 13,57% von 443.585,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 2 an der Gesamtwohn- und Nutzfläche der Objekte	=	60.194,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	17.395,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 2	=	77.589,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier:

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 2	=	77.589,- EUR
---	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-16.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert	=	61.589,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 2, Ortlohstraße 40, 45663 Recklinghausen	rd.	62.000,- EUR
-----------------	---	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Recklinghausen konnten zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Die Vergleichspreise werden daher in diesem Fall nur stützend betrachtet.

Es wurden 9 Kaufpreise zur Verfügung gestellt, von denen nur 8 näher betrachtet werden konnten. Bei einer Indexierung der angesetzten Vergleichspreise ergibt sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis in Höhe von rd. 920,- EUR / m². Die genannten Werte berücksichtigen laut Angabe auch einen vorhandenen Sanierungsstau.

Für die hier maßgebliche Wohneinheit würde sich danach der Vergleichswert wie folgt ergeben:

$$68 \text{ qm} \times 920,- \text{ EUR} / \text{m}^2 = 62.560,- \text{ EUR}$$

rd. 63.000,- EUR

Der oben genannte Vergleichswert stützt nach sachverständiger Einschätzung den hier ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 68,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil	256,- EUR / m ²
	SACHWERT	906,- EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	904,- EUR / m ²
	VERGLEICHSWERT	EUR / m ²
ETW Nr. 2	Verkehrswert	897,- EUR / m ²
Verkehrswert		61.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		12,06

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Ortlohstraße 40, 45663 Recklinghausen		
7.1	BODENWERTANTEIL	17.395,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	60.096,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	61.491,-- EUR
	rd.	61.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	17.395,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	60.194,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.000,-- EUR
	SACHWERT	61.589,-- EUR
	rd.	62.000,-- EUR

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."

Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 910

ETW Nr. 2

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und die zur Verfügung gestellten Vergleichswerte wurden stützend betrachtet.

ETW Nr. 2:

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 61.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 18.09.2025, gerundet 61.000,-- EUR

Waltrop, den 27.01.2026