

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Gertrudisplatz 26 in 45659 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 030/22



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 28. April 2025)

185.000,-- €

(i. W. einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	8
3.1 ALLGEMEINES	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES MIT ANBAU	8
3.3 HINWEISE	9
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	10
3.5 AUßENANLAGEN.....	10
3.6 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.7 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	11
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	12
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	14
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	14
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.4 BESONDERE BAUTEILE	15
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
6. BODENWERT (§ 16 IMMOVERTV)	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	17

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	17
7.1 ROHERTRAG -NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	17
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	18
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	19
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	20
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	21
9. VERKEHRSWERT	22

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
BESONDERHEITEN
BAUERLAUBNIS
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 28. April 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Recklinghausen Blatt 6562

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen Flur: 447

Flurstück Nr.: 76 groß: 340 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

28.04.2025

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 04.04.2025 durch Einschreiben. Ein Miteigentümer ist nicht erschienen. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses und des Anbaus durchgeführt. Weiterhin wurden die Außenanlagen besichtigt.

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 76 ist mit einem 2 ½-geschossigen Reihenmittelhaus mit zweigeschossigem Anbau bebaut. Es handelt sich hier um ein Gebäude mit 2 Wohnungen. Die Wohnungen sind jedoch nicht abgeschlossen (Mehrgenerationenhaus). Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 2 ½ geschossigen Wohnhäusern. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leergezogen.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Recklinghausener Ortsteil Hillerheide. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 121.000 Einwohner.

Das Hausgrundstück liegt ca. 50 Meter südlich des Einmündungsbereiches des Gertrudisplatzes in die Gertrudenstraße. Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der Nähe bzw. der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe gegeben.

Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 3,0 km.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Kanalanschluss und Telefonanschluss sind vorhanden. Ein Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben.

Zurzeit sind im genannten Bereich mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung geplant, die eine Beitragspflicht nach §8 KAG begründen könnten.

Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Der Gertrudisplatz ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Platz/Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn/Platz ist mit Betonformsteinen gepflastert bzw. asphaltiert. Es bestehen hier Parkmöglichkeiten; im Randbereich stehen Laubbäume auf.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind betoniert bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 07.02.2022 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Direkt nördlich angrenzend an das zu bewertende Grundstück befindet sich eine Altablagerung. Eine Beeinflussung der Altablagerung auf das o.g. Grundstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dieser Umstand bleibt in nachfolgender Wertermittlung ohne Berücksichtigung. Eine eventuelle Wertminderung kann nur durch ein Spezialgutachten festgestellt werden.

2.8 Lasten und Rechte

lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist an geordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 71/20).
Eingetragen am 07.12.2020.

lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist an geordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 30/22).
Eingetragen am 17.11.2022.

zu lfd.

Nr. 5, 6 Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft der Stadt Recklinghausen keine Eintragungen:

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümerin und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus mit Anbau und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1920 errichtet. Es wurde im Jahr 1925 durch einen Anbau erweitert. Der Spitzboden wurde ausgebaut. Eine Ausbaugenehmigung fehlt. Das Wohnhaus ist nach Angaben in einem kleinen nördlichen Bereich durch einen Kriechkeller unterkellert. Dieser Kellerbereich konnte nicht besichtigt werden. Ansonsten ist das Wohnhaus nicht unterkellert. Der Anbau ist voll unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse:	2 ½ –geschossig
Bruttogrundfläche:	ca. 250 m ²
Wohnfläche:	ca. 145 m ²

Baubeschreibung:

Wände:	in Ziegelsteinmauerwerk
Kellerdecke:	in Betonkappendecke
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln eingedeckt; Anbau als Pultdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt, Rin- nen und Fallrohre in Zinkblech
Außenwandflächen:	weiß gestrichener Kratzputz
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppe:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender An- zahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gasheizung

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss: Flur, Wohnraum, Küche, Bad, Schlafzimmer, WC und Heizungsraum

Obergeschoss: Flur, Arbeitszimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2

Dachgeschoss: Flur, Wohnraum, Esszimmer, Küche, Bad und Balkon

Wohnfläche: ca. 145 m²

Spitzboden: 1 Raum

Nutzfläche: ca. 20 m²

Keller: 1 Raum

Nutzfläche: ca. 17 m²

3.5 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Beton

Einfriedung: PVC-ummantelter Maschendrahtzaun, Mauer, Stabmattenzaun, Holzflechtzaun

Terrasse, kleines Gartenhaus in Holzbauweise, Markisen

Aufwuchs

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Wohnhaus und Anbau befinden sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nach dem Jahr 2000 nur in geringem Maße durchgeführt.

Der Spitzboden wurde ausgebaut. Eine Ausbaugenehmigung fehlt. Gemäß der Bauakte der Stadt Recklinghausen kann der Spitzboden nur als Abstellraum genutzt werden.

Neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau waren bei der Ortsbesichtigung nachfolgende wesentlichen Baumängel und –schäden ersichtlich:

- leichte Risse an der Fassade
- Durchfeuchtungen im Keller
- Mängel an der elt. Installation
- Wasserschaden im Erdgeschoss (Altschaden)
- Brauchwasserspeicher defekt
- Glasscheibe in der Küche des Dachgeschosses gerissen
- Balkon sanierungsbedürftig

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen marktgerecht auf 14.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.7 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- Heizungsrohre tlw. nicht gedämmt
- unzeitgemäße Grundrissgestaltung (gefangene Räume)
- Niveauunterschiede

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung marktgerecht auf 10.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr:	Wohnhaus 1920	Anbau 1925
Alter:	105 Jahre	100 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit Anbau mit 22 Jahren anzusetzen.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 770,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Anbaus wird mit 730,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Balkon

Sie sind mit einem Betrag von 2.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Zuschlag von ca. 30% für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

230,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

6.2 Bodenwert des Grundstücks

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

- der Grundstückstiefe
- der Anpassung an die Marktlage

wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert 230,-- €/m²

Der o. a. Bodenrichtwert wird für das Vorderland in einer Größe von 230 m² angesetzt. Die Restfläche in einer Größe von 150 m² wird auf der Basis Gartenland mit 20,-- €/m² in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

Bauland:	190 m ² x 230,-- €/m ²	=	43.700,-- €
Gartenland:	150 m ² x 20,-- €/m ²	=	3.000,-- €
	insgesamt:	=	<u>rd. 46.700,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag -nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohnhaus ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Recklinghäuser Mietspiegels 2024 (Stand: 01.01.2024) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung in die Gruppe VI (modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,55 – 6,15 €/m ²
Mittelwert	=	5,85 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,25 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Keller und Grundstücksnutzung	=	+ 0,50 €/m ²
Nettokaltmiete	=	6,60 €/m ²
Danach ermittelt sich der Rohertrag:		
145 m ² x 6,60 €/m ²	=	957,00 €
Zuschlag für Nutzung des Spitzbodens -pauschal-	=	20,00 €
		977,00 €
jährlicher Rohertrag:	=	rd. <u>11.724 €</u>

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 359,00 €/Wohneinheit angesetzt

= 718,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz
des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

$$11.724,-- \text{ €} \times 0,02 = 234,48 \text{ €}$$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die
Ertragswertrichtlinie mit 14,00 €/m² Wohnfläche angesetzt.
Sie belaufen sich für

$$\text{das Wohnhaus mit Anbau} \quad 145 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.030,00 \text{ €}$$

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 2.982,-- €
geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{2.982,--\text{€}}{11.724,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 25 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	11.724,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 2.982,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			8.742,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes			
	2,0 % von 43.700,-- €	=	- 874,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			7.868,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 17,66			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	7.868,-- € x 17,66	=	138.900,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 46.700,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	185.600,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 14.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 172.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 187,2

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Anbau
Bruttogrundfläche (BGF):	170 m ²	80 m ²
NHK 2010:	770,-- €/m ²	730,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.441,-- €/m ²	1.367,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	245.000,-- €	109.400,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 Jahre	22 Jahre
Alterswertminderung:	72,5 % 177.600,-- €	72,5 % 79.300,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	67.400,-- €	30.100,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 97.500,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) = 2.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: + 99.500,-- €

Übertrag:			99.500,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.5)	=	+ 15.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			114.500,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 46.700,-- €
vorläufiger Sachwert		=	161.200,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	+ 48.400,-- €
	insgesamt:	=	209.600,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		=	- 24.000,-- €
Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmowertV):			rd. <u>186.000,-- €</u>

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 174.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 186.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

185.000,-- €

(i. W. einhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Herten, 12. Juni 2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 23 Seiten mit 37 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Gertrudisplatz 26 in 45659 Recklinghausen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½ –geschossiges Reihenmittelhaus. Es handelt sich hier um ein Gebäude mit 2 Wohnungen. Die Wohnungen sind jedoch nicht abgeschlossen. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 2 ½ geschossigen Wohnhäusern.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1920 errichtet. Es wurde im Jahr 1925 durch einen 2 ½ -geschossigen Anbau erweitert. Das Wohnhaus ist nach Angabe durch einen Kriechkeller tlw. unterkellert. Eine Besichtigung dieses Bereiches war nicht möglich. Der Anbau ist voll unterkellert.

Durch Leerstand seit geraumer Zeit ist ein Unterhaltungsrückstau vorhanden.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 50 Meter südwestlich des Einmündungsbereiches des Gertrudisplatzes in die Gertrudenstraße. Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Der Gertrudisplatz ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Platz/Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn/Platz ist mit Betonformsteinen gepflastert bzw. asphaltiert. Es bestehen hier Parkmöglichkeiten; im Randbereich stehen Laubbäume auf.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 2 ½-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 3,0 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe gegeben.

Die Fassade des Wohnhauses ist in weiß gestrichenem Kratzputz gestaltet. An der Fassade sind ein Unterhaltungsrückstau und leichte Rissbildungen ersichtlich. Das Satteldach ist mit Tonziegeln eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden. Im Keller befinden sich ebenfalls weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Hauszuwegung ist mit Betonplatten gepflastert. Eine Granitstufe führt zur Eingangstür. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitten. Seitlich befinden sich der Briefkasten und die Klingelanlage mit Sprechereinrichtung.

Die Fassade des Anbaus ist ebenfalls in weiß gestrichenem Kratzputz ausgebildet. Das Pultdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Die Attika im Bereich des Pultdaches ist mit braunen Zementfaserplatten verblendet. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Fußboden des Balkons ist mit Hölzern belegt.

Der Hof- und Terrassenbereich ist betoniert. Hier befinden sich starke Rissbildungen, Betonabplatzungen und Verunkrautungen. In diesem Bereich befindet sich ein Zeltaufbau. Der Garten ist mit Rasen, Ziergehölzen und einem Laubbaum gestaltet. Im hinteren Bereich befindet sich ein kleines Gartenhaus in Holzbauweise. Das Satteldach ist mit Dachpappe eingedeckt. Auch hier ist ein Unterhaltungsrückstau vorhanden.

Die Einfriedung besteht aus einem PVC-ummantelten Maschendrahtzaun, Holzflechtzaun auf Betonsockel, einer Mauer (gemeinsame Grenzeinrichtung mit dem Nachbargrundstück Nr. 28) sowie aus einem Stabmattenzaun mit Toranlage. Hinter der Terrasse ist eine Brunnenbohrung vorhanden (ca. 20 m tief -nach Angabe-). Der gesamte Gartenbereich ist in einem ungepflegten Zustand

Der Vorgarten ist mit Kleingehölzen und Stauden gestaltet. Der Vorgarten befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Die Erdgeschossfassade ist Teilweise mit Kletterpflanzen zugewuchert. Der Bereich des Vorgartens sowie Eingangsbereich und Mülltonnenstandplatz gehört nicht zum Bewertungsgrundstück. Dieser Bereich steht im Eigentum der Stadt Recklinghausen.

Eine Zuwegung des Gartenbereichs des zu bewertenden Grundstücks ist über das Grundstück der „Grundschule Hillerheide“ (Eigentümer: Stadt Recklinghausen) gegeben.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss -durch Leerstand seit geraumer Zeit ist ein Unterhaltungsrückstau vorhanden. Durch einen Wasserschaden an der Heizung im Jahre 2022 sind ehemalige Durchfeuchtungen in den Wandbereichen des Wohnraums und Schlafzimmer ersichtlich. Es handelt sich hier um Altschäden.

Hausflur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Treppe: zum Obergeschoss als einfache Holzterasse. Die Stufen sind mit Teppichboden belegt, weiß gestrichenem Holzgeländer mit grau gestrichenem Holzhandlauf
- Abgehende Türen: einfache glatte Holztüren in Holzfutter
- Hausanschlüsse, Zählertafel und elt. Unterverteilung unterhalb der Treppe
Allgemeiner Unterhaltungsrückstau im gesamten Gebäude, Treppe sanierungsbedürftig, Heizungsrohre über Putz (nicht gedämmt)

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: gestrichene Holzdielen, Oberboden wurde entfernt
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
Niveauunterschied zum Flur, Wasserschäden in den Wandbereichen, Unterhaltungsrückstau am Heizkörper, Mängel an der elt. Installation

Wohnraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: mit Profilholz verblendet, Lichtspots
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Türelement als weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
- Einbauschränk
Wasserschäden in den Wandbereichen

Abgeteilter Heizungsraum -vom Wohnraum zugänglich-

- Heizkessel von Vaillant, Brauchwasserspeicher von Vaillant 150 L, Baujahr: 1999, Brauchwasserspeicher defekt, nicht gedämmte Heizungsrohre
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen

Anbau

Küche

- Decke: mit Profilholz verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest, sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Tür: glatte weiß gestrichene Holztür in Stahlzarge
Scheibe im unteren Fensterbereich gesprungen, Schäden an den Bodenfliesen

Bad

- Decke: mit Profilholz verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Einbauwanne
 - Dusche
 - Waschbecken(Farbe: bahamabeige)
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Türelement mit Isolierverglasung und Rollläden
- Tür zur Kellertreppe
Schimmelbildung in der Dusche und zum Kellerabgang, Rollläden defekt

WC

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Sanitäre Einrichtung:
 - WC-Topf mit Spülkasten
 - kleines Waschbecken(Farbe: bahamabeige)

1. Obergeschoss

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, tlw. mit Holz verblendet und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichbodenbelag
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Treppe: zum Dachgeschoss als einfache Holztreppe. Die Stufen sind mit Teppichboden belegt, weiß gestrichenem Holzgeländer mit grau gestrichenem Holzhandlauf
- Abgehende Türen: weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter

- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
- Einbauschränk

Kinderzimmer 1

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
Gebrauchsspuren am Parkett, knarrende Fußböden

Arbeitszimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
Gebrauchsspuren am Parkett, knarrende Fußböden

Anbau

Kinderzimmer 2

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil

Dachgeschoss

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Treppe: zum Spitzboden als einfache Holztreppe. Die Stufen sind mit Teppichboden belegt
- Abgehende Türen: weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter
Mängel an der elt. Installation, Gebrauchsspuren am Parkett

Bad

- Decke: mit Paneelen verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Einbauwanne
 - Dusche
 - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: kleines Kunststofffenster mit Isolierverglasung
im Jahr 1990 saniert

Esszimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: Holzfenster zur Küche, zweiflügelige gestrichene Holztür zur Küche
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
Gebrauchsspuren am Parkett, Holzfenster und Holztür erneuerungsbedürftig

Wohnzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator mit Thermostatventil
Gebrauchsspuren am Parkett, tlw. fehlende Fußleisten

Anbau

Küche

- Decke: mit Profilholz verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Glasbausteinelemente
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Türelement zum Balkon
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Niveauunterschied, 1 Bodenfliese gerissen, mehrere Glasbausteine gerissen, Heizkörper korrodiert, Rollladen defekt, tlw. fehlende Fußleisten

Balkon

- Boden: in Holzdielen
- Brüstung/Geländer: weiß gestrichene Stahlkonstruktion mit weißen Faserplatten, Mauerelement
- Markise
Konstruktion des Geländers sanierungsbedürftig, Durchfeuchtung im Wandbereich, Holzfußboden tlw. morsch

Spitzboden

- Decke: schwarz gestrichene Holzbalken, Ausfachungen weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: 2 Stahlradiatoren mit Thermostatventil
- Elt. Unterverteilung

Kellergeschoss (unter Anbau)

- Decke: weiß gestrichene Eisenkappendecke, Decke wurde durch eine Stahlkonstruktion verstärkt
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: Estrich

- Treppe: in Beton mit hellen Bodenfliesen bzw. Holztreppe mit Laminat
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Raumhöhe: ca. 1,75 m
- Tauchpumpe
Kappen korrodiert, aufsteigende Feuchtigkeit im Treppenbereich, Schimmelbildung,
Treppe sanierungsbedürftig, Mauerausbruch unter Fenster

Wohnflächenberechnung

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

Erdgeschoss

Flur:	4,00	x	0,96	=	3,84 m ²
Schlafzimmer:	4,00	x	2,95	=	11,80 m ²
Wohnzimmer:	3,55	x	5,01	=	17,79
	-	1,37	x	1,75	= <u>2,40</u> = 15,39 m ²
Küche:	2,46	x	3,00	=	7,38 m ²
Bad:	1,87	x	3,00	=	5,61 m ²
WC:	1,22	x	0,83	=	1,01 m ²
					45,03 m ²

Obergeschoss

Flur:	4,00	x	0,96	=	3,84 m ²
Kinderzimmer 1:	4,00	x	3,18	=	12,72 m ²
Arbeitszimmer:	3,60	x	5,24	=	18,86 m ²
Kinderzimmer 2:	5,72	x	3,11	=	17,79 m ²
					53,21 m ²

Dachgeschoss

Flur:	2,12	x	0,96	=	2,04 m ²
Wohnzimmer:	4,00	x	4,12	=	16,48
	-	1,00	x	1,11	= <u>1,11</u> = 15,37 m ²
Esszimmer:	3,73	x	3,05	=	11,38 m ²
Bad:	2,58	x	2,00	=	5,16
	-	<u>0,91</u>	x	<u>1,43</u>	= <u>0,65</u> = 4,51 m ²
					2

Küche:	$2,45 \times 3,10$	=	7,60 m ²
Balkon:	$\frac{3,24 \times 3,60}{2}$	=	5,83 m ²
			46,73 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 145 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Das Objekt ist leergezogen.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über den Gertrudisplatz erschlossen

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nein.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 07.02.2022 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Direkt nördlich angrenzend an das zu bewertende Grundstück befindet sich eine Altablagerung. Eine Beeinflussung der Altablagerung auf das o.g. Grundstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Ist Denkmalschutz gegeben?

Nein.

Fallen noch Erschließungsbeiträge an?

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Recklinghausen abgegolten (s. Pos. 2.3).

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 09.02.2022 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 3“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.