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

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit **Tettenborn**

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

Verkehrswertgutachten

Nr. PRO-0726-WGH

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
Bochumer Straße 171a, 45661 Recklinghausen
im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 075/25**
zum Stichtag 22.04.2026

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert 150.000 €

Marl, den 01.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

AUF EINEN BLICK **3**

1 ALLGEMEINE ANGABEN **4**

2 BESTANDSANALYSE **8**

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen 8

2.2 Mikrolage Bochumer Straße 10

2.3 Grundstück 11

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation 13

2.5 Privat-rechtliche Situation 16

2.6 Bauliche Anlagen 18

2.7 Flächen- und Massenangaben 23

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit 26

3 WERTERMITTLUNG **27**

3.1 Bewertungsmodell 28

3.2 Bodenwertermittlung 29

3.3 Ertragswertermittlung 31

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 38

4 VERKEHRSWERT **39**

4.1 Verfahrenswahl 39

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS **40**

5 ANLAGEN **41**

5.1. Stadtplan

5.2. Luftbild

5.3. Katasterplan

5.4. Bauzeichnungen

5.5. Fotos der Ortsbesichtigung

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus	
Ortstermin		22.04.2026
Wertermittlungsstichtag		22.04.2026
Objektadresse	Bochumer Straße 171a 45661 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstück	641 / 514	
Objektinformationen	Baujahr	1906
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1961
	Alter	120 Jahre
	fiktives Alter	65 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	15 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	339 m²
	bebaute Fläche (nur Wohn- und Geschäftshaus)	154 m²
	Bruttogrundfläche	703 m²
	Wohnfläche	214 m²
	gewerbliche Flächen	108 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	400 €/m²
	Bodenwert (absolut)	136.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	275.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 9,59)	275.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 123.750 €
	Rundung	- 1.250 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 5,23)	150.000 €

Ermittelter Verkehrswert **150.000 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen
Aktenzeichen:	022 K 075/25
Auftrag vom:	13.02.2026
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus Bochumer Straße 171a 45661 Recklinghausen

Grundbuch:	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Recklinghausen
	Blatt Nr.	6029

Kataster:	Gemarkung	Recklinghausen
	Flur	641
	Flurstück	514

Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 22.04.2026 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin wurde niemand angetroffen und es konnte lediglich die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Das Gericht wurde von mir informiert und räumte der Eigentümerin eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist die Eigentümerin nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 22.04.2026

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 13.02.2026
- Grundbuchauszug vom 18.02.2026

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.03.2026
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.04.2026
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 03.03.2026
- Auskunft zu den Baulasten vom 03.03.2026
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 10.03.2026
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 02.03.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.03.2026
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 12.03.2026
- Einsicht in die Bauakte am 17.04.2026

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 17.07.1906
- Schlussabnahme vom 13.09.1906
- Baugenehmigung Schaufensteranlage vom 07.03.1957
- Baugenehmigung Werbeanlagen vom 22.05.2000

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

Brandschutz/Arbeitsschutz

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Wertermittlung einer teilweise gewerblich genutzten Immobilie. Unterlagen zum Arbeitsschutz und dem vorbeugenden Brandschutz wurden nicht zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung möglicher Mängel im Arbeitsschutz oder vorbeugenden Brandschutz fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen und hier sind ggf. eigene Stellungnahmen oder Gutachten einzuholen. Hier wird unterstellt, dass in den Punkten Arbeitsschutz/Brandschutz keine Mängel vorhanden sind.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07.2018
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturquellen: In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:

Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln

Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).

Lizenzfreigaben: Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/

Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)

Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten, inklusive 5 Anlagen und 14 Fotos und wurde in 1-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Räumliche Einordnung:

Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile.

In der Landesplanung ist Recklinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen. Wirtschaftlich befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel. Nachdem der Bergbau eingestellt wurde, wandelt sich Recklinghausen in eine Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Recklinghausen Stadt liegt im südlichen Bereich des Kreises Recklinghausen und grenzt an die Städte Marl, Herten, Herne, Castrop-Rauxel und Oer-Erkenschwick. Recklinghausen gehört mit zu den mittelgroßen Städten im Ruhrgebiet. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa.

Die Einwohnerzahl von Recklinghausen ist seit dem Jahr 2021 von 111.397 auf 115.344 (31.12.2025) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,54%. Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000 – 2010 – 2020 – 2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung. Die Zahl sinkt langfristig leicht, wobei internationale Zuwanderung das Geburtendefizit teilweise kompensiert. Prognosen bis 2040/2050 bestätigen diesen Trend der Schrumpfung bei gleichzeitig steigendem Anteil älterer Menschen am Gesamtmix. In den Jahren 2015 und 2016 sowie zu Beginn des Ukrainekrieges konnten noch Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden, ansonsten ist seit Längerem eine Abwanderung zu beobachten. In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in Recklinghausen um 1,4% zurückgegangen und bis 2040 wird ein weiterer Rückgang um 7,3% prognostiziert.

Arbeitslosenquote:

Bund: 6,4%; NRW: 7,8%; Kreis Recklinghausen: 8,6% (4/2026)

Verkehrsanbindung:

Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Immobilienmarkt:

Die globalen Spannungen nehmen zu, die Welt ist politisch verunsichert. In Deutschland stieg das BIP 2025 um 0,2%. Trotz Spannungen und Unsicherheiten entwickelte sich die Weltkonjunktur relativ robust, wovon Deutschland wegen struktureller Schwächen nicht profitieren konnte. Insbesondere die Bauwirtschaft ging zurück. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie schwache Nachfrage belasteten den Wohnungsbau. Der Bulwiengesa–Immobilienindex 2026 stieg moderat um 1,8% und zeigt auch, dass die Verluste aus 2023/24 wieder leicht kompensiert werden. Die Finanzierungszinsen haben sich im Jahr 2025 im Wesentlichen in einer Spanne von 3,5% und 4,0% bewegt und das niedrige Niveau von vor dem Zinsschock wird wohl nicht erreicht werden. Der Nahostkrieg im Februar 2026 und die damit einhergehende Energiekrise zeigten sich auch wieder in steigenden Zinsen und gedämpften Konjunkturprognosen. Hier wird deutlich, dass private Immobilienkäufer mehr Eigenkapital einbringen müssen, was den Käuferkreis reduziert. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten zeigen sich auch in einem zurückhaltenden Kaufverhalten.

Im Jahr 2025 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 739 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 20 (= rd. 3%) gestiegen. Im langjährigen Vergleich liegt die Zahl jedoch deutlich unter dem Durchschnitt. Beim Geldumsatz ist ein Anstieg um 56,6 Mio. € (= ca. 25%) zu verzeichnen. Dies ist der erste Anstieg seit 2022. Der größte Anteil des Geldumsatzes entfällt auf bebaute Grundstücke (218,9 Mio. €), gefolgt vom Teilmarkt Wohnungs-/ Teileigentum (52,0 Mio. €) und dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke (15,0 Mio. €). Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke wurden wie im Vorjahr nur 14 Kauffälle registriert. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann keine statistisch gesicherte Preisentwicklung abgeleitet werden. Die Umsatzzahlen nähern sich wieder den Werten der Boomphase 2020 bis 2022 an.

Die Preisentwicklung bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern wird im Grundstücksmarktbericht für zwei zusammengefasste Jahrgänge beobachtet. Im Jahr 2024/2025 wurden für diese Objekte durchschnittlich 1.183 €/m² Wohnfläche gezahlt. Das ist ein Rückgang um 140 €/m² bzw. rund 11%. Die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser sind sogar von 1.360 €/m² in den Jahren 2023/2024 auf 1.035 €/m² in den Jahren 2024/2025 gefallen, was einem Rückgang von rund 24% entspricht.

2.2 Mikrolage Bochumer Straße

Stadtteil Süd:

Der Stadtteil Recklinghausen Süd ist umgeben von den Recklinghäuser Stadtteilen Grullbad, Hillerheide und König Ludwig und grenzt südlich an die Stadt Herne. Die Bochumer Straße fungiert hier als Hauptdurchgangsstraße und Nahversorgungszentrum, befindet sich seit längerem jedoch in funktionalen Schwierigkeiten, die sich infolge der Corona Pandemie verschärft haben. Die Bochumer Straße ist Fokus intensiver städtebaulicher Maßnahmen. Im Allgemeinen ist der Recklinghäuser Süden nicht so nachgefragt wie die nördlichen Stadtteile.

Zentralität:

Zentral im Ortsteil Süd an der Verbindungsstraße von Herne nach Recklinghausen Zentrum. Es handelt sich um eine funktional gestörte Geschäftsstraße.

Erreichbarkeit:

Bochumer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand.

Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf und wurde augenscheinlich schon häufiger ausgebessert.

Entfernungen:	- Bundesstraße	ca. 8 km (B235)
	- Autobahn	ca. 1,8 km (A43)
	- Bus	fußläufig erreichbar
	- Bahnanschluss	ca. 6 km (Recklinghausen HBF)
		ca. 1,5 km (Recklinghausen-Süd)

Das Grundstück liegt direkt an der Bochumer Straße. Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. In den Abendstunden kann sich die Stellplatzsituation anspannen. In dem Gebiet besteht ein Parkdruck. Es handelt sich um eine stark frequentierte Hauptein-/ Ausfallstraße nach Recklinghausen Zentrum. Insgesamt gute ortstypische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stellplatzangebot.

Umfeld:

Straßenrandbebauung an der Bochumer Straße bestehend aus weiteren Wohn- und Geschäftshäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und reinen Gewerbegebäuden. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis in die 1970er Jahre. Die Gebäude befinden sich in einem uneinheitlichen Zustand, teils mit sichtbarem Investitionsbedarf. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches, innerstädtisches Straßenbild.

Infrastruktureinrichtungen:

Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.

Bodenrichtwertniveau:

Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages, GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V, beitrags- und abgabenfrei[2] [3]

gute Lage	400 €/m²
mittlere Lage	320 €/m²
einfache Lage	250 €/m²
(unverändert zu den Werten 2024,2025)	
Bodenrichtwert hier:	400 €/m²

Beurteilung

Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage und einfache Geschäftslage bewertet. Das Niveau des Bodenrichtwerts spiegelt nicht die tatsächlichen Eigenschaften wider.

[2] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2026; Seite 28
[3] gebietstypische Bodenrichtwerte für einen höheren gewerblichen Anteil wurden nicht veröffentlicht

2.3 Grundstück

Flurstück:	514
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist es augenscheinlich ungenutzt. Augenscheinlich wurde das Erdgeschoss zuletzt gewerblich als Friseursalon genutzt. Die vorherige Nutzung der Obergeschosse ist nicht bekannt.
Größe:	339 m² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die westliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 16 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 28 m
Grundstücksausrichtung:	zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; Freiflächen sind zur Ostseite ausgerichtet
Bewuchs:	stark verwilderte Freiflächen und einfache ungepflegte befestigte Flächen; Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Sonstiges:	defekte abschließbare Zaunanlage zur Bochumer Straße
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	vermutlich auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung waren Lärmimmissionen von der Bochumer Straße bemerkbar. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >75 dB(A) (hohe Belastung) und nachts ab >70 dB(A) (hohe Belastung) ausgewiesen.[4] Die Wohnungen sind bei geöffnetem Fenster unmittelbar von der Lärmimmission betroffen. Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt. Erfahrungsgemäß verursacht die angrenzende Tankstelle ebenfalls Lärmimmissionen auf dem Grundstück. Für die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist die Lärmeinwirkung nicht so gravierend.

[4] Quelle: [https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/ Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 17.06.2026

Bergbauliche Einwirkungen:

Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.04.2026 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:

Das zu bewertende Grundstück liegt über

- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk „Recklinghausen 3“ / TUI Immobilien Services GmbH, Hannover
- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Wildblumen-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:

Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 03.03.2026 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Ergänzend wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass das Flurstück jedoch mit der nördlichen Grenze unmittelbar an einen Altstandort angrenzt. Eine Beeinflussung des beantragten Flurstücks durch den Altstandort kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. DasS südliche Grundstück ist mit einer Tankstelle bebaut.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. [5]

Starkregen:

In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses /Freiflächen mit einer Wasserstandshöhe von 0,3 m bis 0,5 m (geringste bis mittlere gezeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet.

Aufgrund der immer häufiger auftretenden extremen Wetterlagen, können sich bedingt aus der Senkenlage Nachteile in Bezug auf Versicherungsbeiträge und mögliche Verschärfungen bei Neubauten ergeben.

Erdbebenzone:

Das Grundstück liegt nicht in einem Gebiet, das als Erbebenzone ausgewiesen ist.[6]

Baugrund:

Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.

Beurteilung

Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physikalische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung des angrenzenden Grundstücks wird hingewiesen. Eine Bewertung des Gefahrenhinweises erfolgt nicht.

[5] Quelle: [https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de] und [https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000]; abgerufen am 17.06.2026

[6] Quelle: https://www.geoportal.nrw/?activetab=map]; abgerufen am 17.06.2026

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:

Darstellung im Flächennutzungsplan[7] als gemischte Bauflächen.

Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 30 BauGB - „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ - Bebauungsplan Nr. 186 Bochumer in Kraft getreten am 27.08.1991.[8]

Hier werden nicht alle Anforderungen erfüllt, um die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplans zu erfüllen. Das Baurecht ist in dem Fall nach §30 (3) - einfacher Bebauungsplan - zu beurteilen. Die nicht in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter werden nach §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

In diesem Fall gibt es nur eine Festsetzung als MI-Gebiet. Die übrigen Parameter richten sich nach der näheren Umgebung.

Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.

Besonderes Städtebaurecht:

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 03.12.2018 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Bochumer Straße in Recklinghausen Süd“ gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit beschlossen. Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung ist unter anderem § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Dies kann zu längeren Bearbeitungszeiten bei Baugenehmigungen führen.

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Bochumer Straße:

Die Stadt Recklinghausen hat am 23.03.2020 eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Bochumer Straße in Recklinghausen beschlossen. In dieser Satzung befindet sich auch das zu bewertende Grundstück. Zweck der Vorkaufsrechtsatzung ist die Sicherung der in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahmen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung liegenden Grundstücken und Grundstücksteilen steht der Stadt Recklinghausen ein Vorkaufsrecht zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bochumer Straße in diesem Bereich Teil des Stadterneuerungsgebiets Recklinghausen-Süd / Hochlarmark ist. Insbesondere die Bochumer Straße als zentrale Lebens- und Geschäftsader steht hier seit vielen Jahren im Fokus intensiver städtebaulicher Maßnahmen. Ziel ist es, das Quartier aufzuwerten, den Strukturwandel zu bewältigen und die Lebensqualität für die Bewohner zu verbessern. In diesem Zusammenhang gibt es Förderungen für Immobilieneigentümer und Leerstandsvermietungen durch die Stadt Recklinghausen.

Erschließung

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

[7] Quelle: [https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3Bim+Verfahren%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf]; abgerufen am 17.06.2026

[8] Quelle: [https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3Bim+Verfahren%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf]; abgerufen am 17.06.2026

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Recklinghausen vom 03.03.2026 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 10.03.2026 liegen Genehmigungsunterlagen vor. Zudem wurde für die Bewertung am 17.04.2026 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) und Handschrift geschrieben und für mich nicht leserlich. Die Bauakte scheint lückenhaft zu sein.

Titel	
Baugenehmigung	vom 17.07.1906
Schlussabnahme	vom 13.09.1906
Änderung der Schaufensterfront	
Baugenehmigung Bauschein Nr. 1409/56	vom 07.03.1957
Anbringen von Werbetafeln	
Baugenehmigung Bauschein Nr. 61/3 20000404	vom 22.05.2000

Darüber hinaus lagen der Bauakte noch diverse Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen und Werbeanlagen bei, die jedoch nicht mehr relevant sind, da sie veraltet und nicht mehr aktuell sind. Insgesamt sind die Bauantragsunterlagen lückenhaft.

Wegen der unzureichenden Bauantragsunterlagen und weil keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann der bauordnungsrechtliche Status nicht abschließend beurteilt werden.

Soweit erkennbar stimmt das Gebäude an der Straße hinsichtlich der Kubatur mit den Baugenehmigungsunterlagen aus 1906 überein. Nachträglich wurde hofseitig ein Anbau vorgenommen, zu dem keine Bauantragsunterlagen recherchiert werden konnten.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Status mit hohen Risiken behaftet und beinhaltet ein überdurchschnittliches Risiko. Bei der Ableitung des Verkehrswerts wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale in Abzug gebracht, die auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten berücksichtigt.

Ob die Räume im Dachgeschoss die Mindestanforderungen an Räume zum dauernden Aufenthalt im Sinne der BauO NW (lichte Höhe, Mindestbelichtung) erfüllen, konnte mangels Innenbesichtigung vor Ort nicht geprüft und anhand der vorliegenden Pläne nicht abschließend beurteilt werden. Hier wird davon ausgegangen, dass die Räume die Anforderungen erfüllen und eine zulässige Wohnung vorhanden ist. Ggf. sind Umbaumaßnahmen erforderlich.

Baulasten	Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 03.03.2026 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster weder belastet noch begünstigt.
Behördliche Beanstandungen:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 10.03.2026 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig, und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Recklinghausen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können. In der Bauakte waren mehrere bauordnungsrechtliche Verfahren dokumentiert. - 2018 Feuchte Holzbalkendecke infolge eines Wasserschadens und akute Einsturzgefahr – Nutzungsuntersagung Küche Erdgeschoss - 2018 Feuchte Holzbalkendecke infolge eines Wasserschadens und akute Einsturzgefahr – Nutzungsuntersagung Küche Obergeschoss Die Verfahren wurden am 25.05.2023 abgeschlossen. Gemäß Akten wurde das Gebäude renoviert. Das Wohn- und Geschäftshaus wirkt in Teilen runtergekommen und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden. Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amts wegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, amtliches Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist. Unabhängig davon, dass das Wohn- und Geschäftshaus in diesem Zustand nicht ordentlich vermietbar ist, könnte ein Vermietungsverbot in diesem Zustand als durchsetzbar angesehen werden.
Beurteilung:	Insgesamt wird in dem Gutachten von einem generell genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. Um die vorhandenen baulichen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht in Einklang zu bringen, müssen diese zunächst aufgenommen und ggf. Baugenehmigungen beantragt werden. Inwieweit dies nachträglich genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden. Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Zustand als ungeordnet zu beurteilen, sodass hier ein überdurchschnittliches Risiko besteht. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:	Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 02.03.2026 ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.
Energieausweis:	Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor. Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einen späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht	Recklinghausen
Grundbuch von	Recklinghausen
Blatt Nr.	6029
letzte Änderung	vom 16.12.2025, Ausdruck vom 18.02.2026

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	641	514	Gebäude- und Freifläche	339 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 7:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 7**
gelöscht

lfd. Nr. 8
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 075/25)

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

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Bei der Ortsbesichtigung war die Eigentümerin nicht anwesend und es konnte nicht geklärt werden, ob und wie das Wohn- und Geschäftshaus verwendet wird. Offensichtlich wurden Umbauarbeiten begonnen, aber nicht weitergeführt,

Das Wohn- und Geschäftshaus ist in diesem Zustand augenscheinlich nicht vermietet und auch nicht vermietbar. Es waren keine Namensschilder vorhanden.

Angaben zu den Mietverhältnissen wurden vom Eigentümer auch auf Nachfrage nicht gemacht. Die Eingangstür war nicht verschlossen und auch nicht mehr abschließbar, so dass jeder das Gebäude betreten konnte.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 12.03.2026 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibung teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.
Gebäudeart:	einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus III-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss (vermutlich) sowie einem I-geschossigen unterkellerten Anbau
Größe:	214,36 m² Wohnfläche 108,17 m² Nutzungsfläche 322,53 m² Wohn- und Nutzungsfläche
tatsächliche Nutzung:	ungenutzt - augenscheinlich
Abgeschlossenheit:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht beurteilt werden
Baujahr:	um 1906
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen unbek. Anbau Keller - Erdgeschoss
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten in Teilen länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen (Schaufenster, Fassadenverkleidung Hofseite, unbek. Austausch der Kellertür) erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen oder vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.
Instandhaltung:	Soweit von außen erkennbar, wurden die Instandhaltungsmaßnahmen seit längerem nicht mehr durchgeführt und Verwahrlosungserscheinungen sind erkennbar.
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug – gemäß Planunterlagen
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, das Ladenlokal liegt eine Stufe über dem Straßenniveau
Stellplätze:	aktuell keine Stellplätze vorhanden, in der Einfahrt oder im Hof ggf. möglich
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos – soweit erkennbar
Aufteilung :	Kellergeschoss: Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik - Annahme Erdgeschoss: Ladenlokal - Annahme 1. Obergeschoss: 1 Wohnung - Annahme 2. Obergeschoss: 1 Wohnung - Annahme Dachgeschoss: 1 Wohnung - Annahme

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Es handelt sich um ein Gebäude, das ca. um 1906 entstanden ist. Es kann sich um ein massiv errichtetes Gebäude handeln oder ein Gebäude mit teilw. einer Fachwerkkonstruktion.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher teilweise auf Annahmen.

Konstruktion:	Mischkonstruktion massive konventionelle Bauweise/Fachwerkbauweise – Annahme und Darstellungen in den Bauzeichnungen. Gemäß Darstellungen in den Plänen teilt sich das Wohn- und Geschäftshaus eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Gebäude.	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk und Fachwerk– Annahme
	Decke -	Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben! - Annahme
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - Annahme	
Dachabdichtung:	Pfannendeckung	
Gauben:	Spitzdachgaube mit Pfannendeckung und verputztem Giebel	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz mit Verzierungen, Putz, Faserzementschindeln	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des Wohn- und Geschäftshauses können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen – im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung Wohnungen

Haustür/Wohnungstür:	Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung - defekt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung – soweit erkennbar
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme

Ausstattung Ladenlokal

Zugang:	Schaufensteranlage und manuelle Eingangstür mit feststehendem Seitenteil	
Ausstattung:	Boden:	Fliesen, PVC, Laminat - Annahme
	Wände:	geputzt und gestrichen, Fliesen im Nassbereich - Annahme
	Decken:	abgehangen ggf. Odenwalddecke ggf. mit integrierter Beleuchtung – Annahme
Gäste-WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme	

Kellergeschoss

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz - soweit erkennbar
Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke – Annahme, Betondecke schalrein entgratet - Annahme
Boden	Ziegelflachschicht / Estrich – Annahme, Beton / Estrich, Fliesen – Annahme

Technik Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte auch kein Verwalter recherchiert werden und es lag auch kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten.

Hinweis: Zusammenfassend liegen zu der Ausstattung - insbesondere zu der technischen Ausstattung - unterdurchschnittliche Informationen vor. Auch ist aufgrund des von außen erkennbaren Zustandes und der noch teilweise vorhandenen Baustelleneinrichtung davon auszugehen, dass nicht fertiggestellte Ausbauarbeiten oder/ und erhebliche Schäden innerhalb des Gebäudes vorhanden sein können. Hier besteht ein deutlich überdurchschnittliches Investitionsrisiko.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:

Entwässerung
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme

Versorgung
- Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme
- Erdkabelanschluss – Annahme
- Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme
- Anschluss an die Telekommunikation – Annahme

Freiflächen: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Beton befestigt, der rissig ist. Die Freiflächen sind mit Baumaterialien, Baustromverteiler, Container zugestellt und konnten nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Der dahinterliegende Garten ist mit einem Stabgitterzaun getrennt. Der Garten ist augenscheinlich insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.

Der Zugang zum Hinterhof und zum Eingang ist mit einem Stahltor verschließbar, das jedoch defekt ist.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Von außen ist ein durchschnittlicher gepflegter Zustand erkennbar. Hier wurde die Straßen- und Giebelfassade vermutlich in den letzten Jahren neu gestrichen. Das Dach erscheint in einem seit langem unveränderten Zustand. Die Fenster sind vermutlich aus den 1980er Jahren, soweit erkennbar. Die rückwertige Fassade besteht aus Faserzementschindeln und hat einen deutlichen Instandsetzungsbedarf. Die optischen Fassadenarbeiten beschränken sich auf Straßen- und Giebelfassade.

Die bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Hinweise (Briefkasten, Klingelanlage, defekte Haustür) lassen jedoch auf einen seit längerem unbewohnten und vernachlässigten Zustand des Innenausbaus schließen, der für jedermann zugänglich war.

Das Wohn- und Geschäftshaus könnte in den letzten Jahren unbeheizt gewesen sein, sodass infolge Frosteinwirkungen Schäden vorhanden sein könnten.

Von außen waren folgende Schäden erkennbar:

- defekte Toranlage zur Straße – Austausch erforderlich
- defekte bzw. fehlende Faserzementschindeln in der rückwärtigen Fassade
- defekte Haustür, aufgebrochene Briefkastenanlage, defekte Klingelanlage
- rissige Ortbetonbefestigung im Bereich der Hoffläche / Zufahrt
- verbliebene Baumaterialien, Baustelleneinrichtung im Hofbereich
- verwilderter Garten
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen

Zusammenfassend ist von außen ein zweigeteilter Zustand (gepflegt / vernachlässigt) erkennbar gewesen und für innen wird ein vernachlässigter Zustand vermutet.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Schadstoffe in den Baustoffen:

Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

veraltete Installationen:

Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

Energetische Situation:

Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Wohn- und Geschäftshaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Zudem werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen durchgeführt und Informationen zu den betreffenden Bauteilen werden nicht beurteilt, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Die Anforderungen an die Heizungsart haben sich in den letzten Jahren verschärft und der Austausch bestimmter Heizungsarten ist nur noch in Ausnahmefällen möglich und an neue Heizungssysteme werden je nach Energieträger unterschiedliche Anforderungen gestellt. Da hier keine detaillierten Informationen zu der Heizung vorliegen erfolgt von hier der Hinweis.

Die Bundesregierung beabsichtigt das GEG durch das Gebäudemodernisierungsgesetz zu novellieren und die Vorgaben in dem GEG zu lockern. Zum Wertermittlungsstichtag ist dies noch in der Gesetzgebungsphase und noch nicht verabschiedet. Gemäß dem neuen Gesetzentwurf werden starre Betriebslaufzeiten von Heizkesseln aufgehoben.

Entsprechend der zu vermutenden Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden durchschnittlichen Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer Einkaufslage von Recklinghausen. Die Bochumer Straße befindet sich seit geraumer Zeit in einem strukturellen Umbruch und der Geschäftsbesatz in der Bochumer Straße ist überwiegend durch niedrigpreisige Filialgeschäfte oder einfache Dienstleistungen geprägt. Zudem stehen einige Ladenlokale zur Vermietung oder wurden zu Wohnungen umgenutzt. Aufgrund der großen Schaufensterflächen im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung mit Umbaumaßnahmen verbunden und aufgrund der Lärmimmissionen der Bochumer Straße mit Kompromissen verbunden.

Die aktuelle Nutzung mit dem gewerblich genutzten Erdgeschoss und den wohnlich genutzten Obergeschossen wird auch als die nachhaltige Nutzung beurteilt, obwohl diese zum Wertermittlungsstichtag als risikobehaftet eingestuft wird.

Beurteilung:

Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur ist noch gut ablesbar und die teilw. überhöhten Geschosshöhen und die historisch verzierte Fassade sind erhalten geblieben.

Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Augenscheinlich wurde das Erdgeschoss als Ladenlokal genutzt und in den Obergeschossen und im Dachgeschoss befindet sich vermutlich je eine Wohnung.

Zu der Ausstattung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Insgesamt handelt es sich um einen bauzeittypischen Baukörper mit unbekannter Ausstattung in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

2.7 Flächen- und Massenangaben

Hinweis zu den Flächenangaben

Im Rahmen der Recherchen konnten nur die Ursprungspläne recherchiert werden. Diese sind nur rudimentär vermaßt. Fehlende Maße wurden, soweit möglich, berechnet, ansonsten grafisch aus den Plänen herausgemessen. Dadurch kann es bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Wohn-/Nutzungsfläche zu Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten kommen. Im Zuge der Recherchen konnten zu dem Anbau keine Pläne recherchiert werden. Die Flächen werden aus öffentlich zugänglichen Katasterplänen ermittelt. Die Nutzungsfläche wird mit plausiblen Annahmen ermittelt. Die Flächenangaben sind mit einer überdurchschnittlichen Unsicherheit behaftet können von den tatsächlichen Flächen überdurchschnittlich abweichen.

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück 339 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss	11,67 m	x	12,17 m	=	142,02 m²	
	2,10 m	x	-3,03 m	=	-6,36 m²	
	3,04 m	x	-1,01 m	=	-3,07 m²	
Anbau	4,54 m	x	5,06 m	=	22,97 m²	
	1,01 m	x	-0,55 m	=	-0,56 m²	
Summe Kellergeschoss					155,00 m²	155,00 m²
Erdgeschoss	11,62 m	x	12,12 m	=	140,83 m²	
	2,10 m	x	-3,03 m	=	-6,36 m²	
	3,04 m	x	-1,01 m	=	-3,07 m²	
Anbau	4,54 m	x	5,06 m	=	22,97 m²	
	1,01 m	x	-0,55 m	=	-0,56 m²	
Summe Erdgeschoss					153,81 m²	153,81 m²
1. Obergeschoss	11,62 m	x	12,12 m	=	140,83 m²	
	2,10 m	x	-3,03 m	=	-6,36 m²	
	3,04 m	x	-1,01 m	=	-3,07 m²	
Summe 1. Obergeschoss					131,40 m²	131,40 m²
2. Obergeschoss	11,62 m	x	12,12 m	=	140,83 m²	
	2,10 m	x	-3,03 m	=	-6,36 m²	
	3,04 m	x	-1,01 m	=	-3,07 m²	
Summe 2. Obergeschoss					131,40 m²	131,40 m²
Dachgeschoss	11,62 m	x	12,12 m	=	140,83 m²	
	2,10 m	x	-3,03 m	=	-6,36 m²	
	3,04 m	x	-1,01 m	=	-3,07 m²	
Summe Dachgeschoss					131,40 m²	131,40 m²
Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt						703,01 m²
Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt (auf 1 m² gerundet)						**703 m²**

Pläne, die die örtlichen Gegebenheiten zusammenhängend darstellen, liegen nicht vor und konnten auch nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird die BGF auf Basis der Planunterlagen zu den unterschiedlichen Bauabschnitten ermittelt. Aufgrund der Qualität der Planunterlagen sind Abweichungen möglich.

Zu dem Anbau lagen keine Planunterlagen vor. Die Maße wurden aus den öffentlich zugänglichen Katasterplänen[9] ermittelt. Der Anbau ist gestrichelt eingezeichnet. Dies kann ein Hinweis dafür sein, dass der Anbau dem Bauordnungsamt der Stadt nicht bekannt ist.

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt.

2.7.3 Wohn-/Nutzungsfläche

Ermittlung der Wohnfläche

1. Obergeschoss				Faktor		
Zimmer	2,50 m	x	5,00 m	x 1,00 =		12,50 m²
Zimmer	4,10 m	x	5,00 m	x 1,00 =		20,50 m²
	2,50 m	x	1,25 m	x 1,00 =		3,13 m²
Zimmer	3,90 m	x	5,00 m	x 1,00 =		19,50 m²
Zimmer	3,00 m	x	6,20 m	x 1,00 =		18,60 m²
	1,00 m	x	1,40 m	x -0,50 =		-0,70 m²
Summe 1. Obergeschoss						73,53 m²
2. Obergeschoss wie 1. Obergeschoss						73,53 m²

Dachgeschoss				Faktor		
Zimmer	2,50 m	x	3,50 m	x 1,00 =		8,75 m²
Zimmer	4,10 m	x	3,50 m	x 1,00 =		14,35 m²
Zimmer	3,90 m	x	3,50 m	x 1,00 =		13,65 m²
Zimmer	3,00 m	x	4,70 m	x 1,00 =		14,10 m²
Küche	3,50 m	x	4,70 m	x 1,00 =		16,45 m²
Summe Dachgeschoss						67,30 m²
Summe Wohnfläche gesamt						**214,36 m²**

Ermittlung der Nutzungsfläche

Erdgeschoss				Faktor		
Zimmer	3,90 m	x	5,00 m	x 1,00 =		19,50 m²
Ladenlokal	7,00 m	x	5,00 m	x 1,00 =		35,00 m²
Zimmer	3,00 m	x	6,20 m	x 1,00 =		18,60 m²
	1,00 m	x	1,40 m	x -0,50 =		-0,70 m²
Küche	3,50 m	x	4,80 m	x 1,00 =		16,80 m²
Anbau	4,76 m	x	4,09 m	x 1,00 =		19,47 m²
	1,00 m	x	1,00 m	x -0,50 =		-0,50 m²
Summe Erdgeschoss						108,17 m²
Summe Nutzungsfläche gesamt						**108,17 m²**

[9] Quelle: [https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/]; abgerufen am 17.06.2026

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohn-/Nutzungsfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Hinweis zur Wohnfläche Dachgeschoss

Zu dem Ausbau des Dachgeschosses konnten keine Genehmigungspläne recherchiert werden. Somit handelt es sich streng genommen nicht um Wohnfläche, sondern um wohnlich genutzte Nutzungsflächen/Abstellflächen. Der Immobilienmarkt würde diese Flächen dennoch als Wohnfläche verstehen. In dem Gutachten wird die Fläche im Dachgeschoss nachfolgend als Wohnfläche angesetzt, da

- dies dem üblichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt entspricht
- hier angenommen wird, dass der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist. Ggf. sind Umbaumaßnahmen erforderlich.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohn-/Nutzungsfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohn-/Nutzungsfläche für andere Zwecke, wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung, ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF = (322 m² / 703 m²)	0,46
Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = (322 m² / 548 m²)	0,59

Mit den Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzungsfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der geringen Wohnfläche und dem dementsprechend hohen Anteil an Konstruktionsfläche und den in diesem Fall überdurchschnittlichen Anteil nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteil für Treppen, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart. Nach ersten Veröffentlichungen hält der geringe Aufwärtstrend auch Anfang 2026 an. Inwieweit die Ereignisse im Nahen Osten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben, ist noch nicht absehbar. Zu vermuten ist jedoch, dass der Energieverbrauch und die Energiequelle wieder an Bedeutung gewinnen. Ein vergleichbarer Abschlag wie zur Energiekrise 2022 ist jedoch nicht zu erwarten.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- ansprechende Architektur/Erscheinungsbild

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1906 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- im Vergleich zu den letzten 10 Jahren höhere Finanzierungszinsen und somit schrumpfender potenzieller Käuferkreis
- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage und einfache Geschäftslage bewertet.
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus und somit Schallbrücken
- Grundrissschwächen wie fehlender Außenbezug in der 1. Ober- und Dachgeschosswohnung
- nachträgliche Außenwanddämmung aufgrund der verzierten Fassade nur schwer möglich ohne die Architektur deutlich zu verändern

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative, langfristig steigende Wertniveau von Immobilien

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende schwache Wirtschaftsphase mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. altlastenverdächtige Baustoffe (Zementfaserschindeln, Holzbalkendecke)
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind, zu dem Anbau liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikofreudige Investoren richtet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.[10]

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

[10] § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert von einem Wohn- und Geschäftshaus wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend und scheidet hier somit als Wertermittlungsverfahren aus, da hierfür notwendige Marktanpassungsfaktoren nicht vorliegen.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell 2026 Gutachterausschuss Recklinghausen

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet.[11] Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV ermittelt.

Die wesentlichen Parameter der Handlungsempfehlungen sind:

Kaufpreis:	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt)
Rohertrag:	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z. B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
Bewirtschaftungskosten:	nach Anlage 3 der ImmoWertV
Reinertrag:	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer:	in der Regel nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend Anlage 2 ImmoWertV, in der Regel >= 20 Jahre, keine Neubauten
Bodenwert:	Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen abzuspalten. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, so dass der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden kann. Von außen war ein uneinheitlicher Zustand erkennbar (vgl. Punkt 2.6.4). Größere Umbauten oder Modernisierungen in der jüngeren Vergangenheit konnten nicht festgestellt werden. Die bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Instandsetzungsarbeiten haben keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer. Aufgrund des Baujahres von 1906 und des sich daraus ergebenden Alters von 65 Jahren wird im Folgenden mangels näherer Informationen eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt.

[11] Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2026; Seite 39

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	641	514	Gebäude- und Freifläche	339 m²
Gesamtgröße				**339 m²**

Bodenrichtwert				**400 €/m²**
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	339 m²			
Bodenwertansatz	400 €/m²			
	400 €/m²	x	339 m² =	135.600 €
Rundung				400 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				**136.000 €**

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2026 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Postleitzahl	45661
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Süd
Bodenrichtwertnummer	1068
Bodenrichtwert	400 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	40 m
Zahl oberirdische Geschosse:	2-4
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!

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

Das Grundstück liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm (Bochumer Straße). Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >75 dB(A) (hohe Belastung) und nachts ab >70 dB(A) (hohe Belastung) ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3). Für einen wesentlichen Teil der Grundstücke wird die Lärmbelastung in der Bodenrichtwertzone ausgewiesen.

Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle[12] sind Zuschläge für Grundstücke mit einer geringeren Tiefe als das Vergleichsgrundstück gerechtfertigt. Bei einer Tiefe von 26 m bis 30 m ist ein Zuschlag von 7% auf die Referenztiefe von 40 m erforderlich.

Demgegenüber stehen der unregelmäßige Zuschnitt im Vergleich zu dem in der Regel rechteckig geschnittenen Referenzgrundstück und die allgemein ungünstige Wertentwicklung der Wohn- und Geschäftshäuser an der Bochumer Straße sowie die Lärmimmissionen der Bochumer Straße und der Tankstelle, so dass hier auf eine Wertkorrektur verzichtet und der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

[12] Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2026; Seite 29

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten Miete	tatsächliche Mieten Ertrag	angesetzte Mieten Miete	angesetzte Mieten Ertrag
Erdgeschoss	G	108,17 m²	0,00 €/m²	0,00 €	10,00 €/m²	1.081,70 €
1. Obergeschoss	W	73,53 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,10 €/m²	448,53 €
2. Obergeschoss	W	73,53 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,10 €/m²	448,53 €
Dachgeschoss	W	67,3 m²	0,00 €/m²	0,00 €	6,10 €/m²	410,53 €
		322,53 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	**ø 7,41 €/m²**	**2.389,29 €**

Zusammenfassung der Mieterliste	
marktübliche Mieterträge Wohnen	1.307,59 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe	1.081,70 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	**2.389,29 €**

marktüblicher jährlicher Rohertrag 2.389,29 € x 12 **rd.** **28.671 €**

Auswertung der Mieterliste	Erträge vereinbart	Erträge marktüblich
Anteil an Wohnungsmieten	0%	55%
Anteil an gewerblichen Mieten	0%	45%

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Hierbei ist anzumerken, dass gewerbliche Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am freien Markt sowie aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

Tatsächliche Mieten

Das Wohn- und Geschäftshaus ist augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu Mietverhältnissen liegen nicht vor.

Tabellenmietspiegel Stadt Recklinghausen

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht vollständig objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen und an die Geschosslage sowie von außen erkennbare Eigenschaften angepasst.

Nach dem Mietspiegel 2026 der Stadt Recklinghausen ergeben sich für die Wohnungen folgende Mieten:

Gruppe II

modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung: 5,80 €/m² bis 6,40 €/m², Mittelwert 6,10 €/m²

Basismiete **6,10 €/m²**

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die ortsübliche Vergleichsmiete nicht objektiv bestimmt werden. Für die Ertragswertermittlung wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete angenommen. Hierbei wird angenommen, dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und die Wohnungen als modernisierte Wohnungen eingestuft werden können. Eine abweichende Ausstattung wird als Risikoabschlag bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Für gewerbliche Flächen hat die Stadt Recklinghausen keinen Mietspiegel erstellt.

In dem gewerblichen Mietspiegel 2023/2024 von der IHK Nord Westfalen werden folgende Mieten benannt:

Ladenflächen	Durchschnitt im Kreis	7,50 €/m² bis 13,50 €/m²
	Recklinghausen	8,00 €/m² bis 18,00 €/m²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 70 m² bis 110 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 5,97 €/m² und 7,90 €/m² und beträgt im Mittel 6,92 €/m².

In Recklinghausen werden die Wohnungen häufig für eine Vermietung aufgearbeitet, um diese auf dem Mietmarkt platzieren zu können. In dem Stadtgebiet liegen die Angebotsmieten und die Mieten des Mietspiegels im Vergleich zu anderen Großstädten dicht beieinander. Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2026 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. in einem Altbau für einen einfachen Wohnwert in Höhe von 6,50 €/m², für einen mittleren Wohnwert 7,50 €/m², für einen guten Wohnwert 8,00 €/m² und für einen sehr guten Wohnwert 9,20 €/m² angegeben.

Im Internet wird für das I Quartal 2026 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,44 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,76 €/m² bis 11,75 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.[13]

[13] Quelle: [https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/recklinghausen/sued/mietspiegel?mapCenter=51.572302%2C7.214375%2C13.79837908521717]; abgerufen am 17.06.2026

Nach der Übersicht der NRW-Bank, die die Mietentwicklung von 2014 bis 2024 darstellt, wird für die Baualtersklasse 1960er[14] Jahre eine Miete bei der Wiedervermietung von rd. 7,28 €/m² erreicht. Für Bestandswohnungen über alle Baualtersklassen wird eine Miete von 7,50 €/m² angegeben. Auch hier wird deutlich, dass die Mieten in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen sind.[15]

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)	**6,96 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Wohnungsspezifische Anpassungen können nicht vorgenommen werden. Dass ein abweichender Zustand der Wohnungen vorhanden sein kann, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (fehlende Innenbesichtigung) berücksichtigt.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

Sonstige Mieten

Auf der Giebelfassade sind 2 beleuchtete Werbetafeln angebracht, wovon die untere Werbetafel zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr genutzt wurde. In den Bauantragsunterlagen lag der Nutzungsvertrag zu den Werbetafeln aus dem Jahr 2000 vor. Demnach betrugen die Einnahmen 2.000 DM jährlich. Da zu der aktuellen Nutzung der Werbetafeln bzw. möglichen Mieteinnahmen und Nutzungsdauer keine Informationen zur Verfügung gestellt wurden und da das Medium Werbetafeln immer weiter in den Hintergrund rückt, wird hier dem Vorsichtsprinzip folgend auf einen Mietansatz für die Werbetafeln verzichtet.

[14] Frühere Baualtersklassen werden nicht angegeben.
[15] Quelle: [https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbeobachtung/dashboards-wohnungsmarkt/mieten-und-kaufpreise/index.html]; abgerufen am 17.06.2026

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag					**28.671 €**
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung					
Wohnflächen	214 m² x	14,40 €/m²	=	3.082 €	
gewerbliche Flächen	108 m² x	14,40 €/m²	=	1.555 €	
				4.637 €	
Verwaltung					
Wohnflächen	3 WE x	439 €/WE	=	1.317 €	
gewerbliche Flächen	4,00% von	12.980 €	=	519 €	
				1.836 €	
Mietausfallwagnis					
Wohnflächen	2,00% von	15.691 €	=	314 €	
gewerbliche Flächen	4,00% von	12.980 €	=	519 €	
				833 €	
Summe der Bewirtschaftungskosten					**- 7.306 €**
entspricht ca. 25% des jährlichen Rohertrages					
jährlicher Reinertrag					**21.365 €**
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	5,50% von	136.000 €		=	- 7.480 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen					**13.885 €**
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,50%				= 10,04	
Ertrag der baulichen Anlagen		13.885 € x	10,04	=	139.405 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)					136.000 €
Zwischensumme					275.405 €
Rundung					- 405 €
vorläufiger Ertragswert					**275.000 €**
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV					
Abschlag	0,00% von	275.000 €		=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert					**275.000 €**

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m² gerundet)	**14,40 €/m²**
	Nfl. Ansatz 100% (auf 1 m² gerundet)	**14,40 €/m²**
Verwaltungskosten	je Wohnung	**439 €/Stk**
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	**4%**
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	**2%**
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	**4%**
Betriebskosten	vollständige Umlage	**0 €**

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II. BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Für die gewerblichen Flächen wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden: D.h. die Instandhaltungskosten werden bis auf die Instandhaltung für Dach und Fach von dem Mieter getragen, hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für die Instandhaltung an Dach und Fach.

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **25%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 15 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer	**15 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen hat als Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil 20% - 80%) nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2026[16] aus Verkäufen aus den Jahren 2024 bis 2025 veröffentlicht:

Liegenschaftszins	4,5% mit einer Standardabweichung von +/- 0,8%	
Anzahl der Verkaufsfälle	6	
Ø Wohn- Nutzungsfläche	398 m²	(Spanne +/- 179 m²)
Ø Kaufpreis	1.296 €/m²	(Spanne +/- 857 €/m²)
Ø Miete	7,00 €/m²	(Spanne +/- 2,10 €/m²)
Ø Bewirtschaftungskosten	25%	(Spanne +/- 6%) des Jahresrohertrages
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre	(Spanne +/- 21 Jahre)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,5	(Spanne +/- 1,1)

[16] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2026; Seite 40

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↑↑
Wohn-/Nutzungsfläche: Die durchschnittliche Wohn-/Nutzungsfläche in der Auswertung ist größer als die Wohn-/Nutzungsfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist geringfügig niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage und einfache Geschäftslage bewertet.	↑↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physikalische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen bauzeittypischen Baukörper mit unbekannter Ausstattung in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist von außen ein zweigeteilter Zustand (gepflegt / vernachlässigt) erkennbar gewesen und für innen wird ein vernachlässigter Zustand vermutet. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet, die sich an risikofreudige Investoren richtet.	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen teilw. über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 5,5% und einer Restnutzungsdauer von n = 15 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. **Hinweis:** Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	5,5%

↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Wohn- und Geschäftshaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann. Die überdurchschnittlichen Risiken der Immobilie werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	275.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	9,59
Kennzahl Wert/m² Wfl./Nfl.	853 €/m²
Kennzahl Gebäudepreis/m² Wfl./Nfl.	431 €/m²
Kennzahl Gebäudepreis/m² BGF	198 €/m²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden für Wohn- und Geschäftshäuser Durchschnittswerte angeben.[17] Hierbei wurde weder nach Lage noch nach Anteil der gewerblichen Nutzung unterschieden.

<u>Geschäftsjahre 2024 / 2025</u>

Anzahl:	7
Gewerblicher Mietanteil:	37%
Grundstücksgröße:	560 m²
Wohn-/Nutzungsfläche:	472 m²
Gesamtkaufpreis:	467.702 €
Preis /m²:	1.035 €/m²

[17] Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2026; Seite 42

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Schäden, fehlende Innenbesichtigung, unvollständige Bauantragsunterlagen	-96.250 €
weitere Marktanpassung	-27.500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**-123.750 €**

Schäden, fehlende Innenbesichtigung, unvollständige Bauantragsunterlagen

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- defekte Toranlage zur Straße – Austausch erforderlich
- defekte bzw. fehlende Faserzementschindeln in der rückwärtigen Fassade
- defekte Haustür, aufgebrochene Briefkastenanlage, defekte Klingelanlage
- rissige Ortbetonbefestigung im Bereich der Hoffläche / Zufahrt
- verbliebene Baumaterialien, Baustelleneinrichtung im Hofbereich
- verwilderter Garten
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen

Die oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau beziehen sich ausschließlich auf die Außenanlagen und die von außen sichtbaren Bauteile, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Gebäude Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Zudem konnten keine aktuellen Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden. Hier wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Gebäudes Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, die ggf. auch genehmigungspflichtig gewesen sind. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren Zustandes in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Risiken wird ein Risikoabschlag von 35% als angemessen erachtet.

Dieser Risikoabschlag beinhaltet auch die von außen erkennbaren Schäden.

Ansatz (Abschlag): 35% von 275.000 € = **- 96.250 €**

entspricht 298 €/m² Wohn- Nutzungsfläche

weitere Marktanpassung

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf der Bochumer Straße, einer Geschäftsstraße in Recklinghausen, die sich in strukturellen Schwierigkeiten befindet. Seitens der Stadt Recklinghausen wurden zusammen mit Städtebauförderung des Bundes Maßnahmen initialisiert, um die strukturellen Probleme zu beseitigen. Diese Maßnahmen haben bisher noch nicht vollumfänglich gegriffen. Die Reputation der Bochumer Straße hat nicht nur direkte wirtschaftliche Auswirkungen, sondern zieht auch Imageschäden mit sich, die mit den auf großflächiger Ebene ausgewerteten Parametern nicht gegriffen werden können, sodass die Nachteile auch über die in der Wertermittlung angesetzten Parameter hinaus zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend wird ein marktgerechter Abschlag von 10% angesetzt, um die Einwirkungen der Umgebung zu berücksichtigen.

Ansatz (Abschlag): 10% von 275.000 € = **- 27.500 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Wohn- und Geschäftshäuser sind in der Regel Renditeobjekte und werden nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten der nachhaltig zu erzielende Ertrag und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall. Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach allgemeiner Lehrmeinung aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	275.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	-123.750 €
Ertragswert	**151.250 €**
Rundung	-1.250 €
Ermittelter Verkehrswert	**150.000 €**

Plausibilisierung Ertragswert	
Flächenwert/m² (Wfl./Nfl.)	465 €/m²
jährlicher Rohertrag	28.671 €
jährlicher Reinertrag	21.365 €
Rohertragsfaktor	5,23
Anfangsrendite	7,46%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Bochumer Straße 171a in 45661 Recklinghausen auf

V E R K E H R S W E R T	zum Stichtag 22.04.2026 gerundet	**150.000 €**

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Wohn- und Geschäftshaus ist augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor.

2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben, wobei das Erdgeschoss als gewerbliche Nutzung genehmigt wurde. Gemäß den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wird hier jedoch kein Gewerbe mehr betrieben.

3. Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Es wird vermutet, dass keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 10.03.2026 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig, und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. In dem Schreiben wird ergänzt, dass etwaige bauliche Veränderungen ohne Baugenehmigung der Stadt Recklinghausen nicht bekannt sind, aber nicht ausgeschlossen werden können.

In der Bauakte waren mehrere bauordnungsrechtliche Verfahren dokumentiert.

- 2018 Feuchte Holzbalkendecke infolge eines Wasserschadens und akute Einsturzgefahr – Nutzungsuntersagung Küche Erdgeschoss
- 2018 Feuchte Holzbalkendecke infolge eines Wasserschadens und akute Einsturzgefahr – Nutzungsuntersagung Küche Obergeschoss

Die Verfahren wurden am 25.05.2023 abgeschlossen. Gemäß Akten wurde das Gebäude renoviert.

Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Bochumer Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 03.03.2026 nicht mehr an.

6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 03.03.2026 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Ergänzend wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass das Flurstück jedoch mit der nördlichen Grenze unmittelbar an einen Altstandort angrenzt. Eine Beeinflussung des beantragten Flurstücks durch den Altstandort kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 12.03.2026 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 01.07.2026