

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. HAU-1025-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück

Becklemer Weg 41, 45665 Recklinghausen

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 058/24**

zum Stichtag 26.05.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

295.000 €

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Marl, den 30.10.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen	8
2.2 Mikrolage Becklemer Weg	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	22
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	25
3 WERTERMITTLUNG	26
3.1 Bewertungsmodell	27
3.2 Bodenwertermittlung	29
3.3 Sachwertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	38
4.1 Verfahrenswahl	38
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	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. Urkunden / Bewilligungen	
5.6. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Garage	
Ortstermin		26.05.2025
Wertermittlungsstichtag		26.05.2025
Objektadresse	Becklemer Weg 41 45665 Recklinghausen	
Gemarkung	Recklinghausen	
Flur/Flurstücke	367 / 109, 110	
Objektinformationen	Baujahr	1969
	Alter	56 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	24 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	2.224 m²
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	76 m²
	Bruttogrundfläche	303 m²
	Wohnfläche	109 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	235 €/m²
	Bodenwert (absolut)	114.000 €
	Bodenwert (Flurstück 110 Miteigentumsanteil)	73.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	261.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	261.000 €
	Wertanpassung boG	33.850 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	295.000 €
Ermittelter Verkehrswert		295.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Völker Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 058/24	
Auftrag vom:	27.02.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Doppelhaushälfte und Garage Becklemer Weg 41 45665 Recklinghausen	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Recklinghausen 3425
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Recklinghausen 367 109, 110
Eigentümerin:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor. - in Erbengemeinschaft	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 26.05.2025 Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Die Eigentümer haben den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht. Bei dem Ortstermin konnten die Doppelhaushälfte von der Straße und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen besichtigten Bauteile. Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da die Schuldner sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet haben, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	26.05.2025
	Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 27.02.2025

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 06.03.2025
- Bewilligungsurkunde vom 12.11.1974
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.03.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 09.04.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 07.04.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 31.03.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 26.06.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 17.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.04.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 17.04.2025
- Einsicht in die Bauakte am 14.05.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 02.06.1967
- Rohbauabnahme vom 11.04.1969
- Schlussabnahme vom 28.11.1969

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben 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.

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
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/ Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/) Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 . hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 61 Seiten, inklusive 6 Anlagen und 8 Fotos und wurde in 3-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 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. Nach der Aktualisierung der Studie Wegweiser Kommune - Bertelsmann Stiftung wurde Recklinghausen dem Demografietyt 6 Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen zugeordnet. 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. Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrer Studie "Wegweiser Kommune" davon aus, dass die Bevölkerung in Recklinghausen schrumpfen wird und prognostiziert, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigt.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,2%; NRW: 7,8%; Kreis Recklinghausen: 8,7% (5/2025)
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:	Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen sind verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 2,8% und 3,7% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

Im Jahr 2024 wurden 716 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt, etwa 1% weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz sank um 16,6 Mio. € (-7%) auf den niedrigsten Wert der letzten 7 Jahre, wobei 73% auf bebaute Grundstücke, 22% auf Wohnungseigentum und 5% auf unbebaute Grundstücke entfallen. Bei bebauten Grundstücken gingen Anzahl und Umsatz um ca. 4% bzw. 12% zurück.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage sanken bei freistehenden Häusern und Reihenmittelhäusern, stiegen aber bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern. 2023/2024 wurden durchschnittlich ca. 403.000 € für freistehende Häuser, 334.000 € für Doppelhaushälften und 252.000 € für Reihenmittelhäuser gezahlt. Für Drei- und Mehrfamilienhäuser lag der Durchschnittspreis bei 1.323 €/m², ein Anstieg von 7%.

2.2 Mikrolage Becklemer Weg

Stadtteil Suderwich:	Suderwich liegt im Osten der Stadt Recklinghausen und grenzt an die Städte Datteln und Castrop-Rauxel. Räumlich trennen landwirtschaftlich genutzte Flächen den Stadtteil von der Stadt Recklinghausen. Suderwich hat ca. 11.370 Einwohner und zählt somit zu den größeren Stadtteilen in Recklinghausen. Es gibt einen historischen verkehrsberuhigten Dorfkern, der mit Gastronomie und kleineren Einzelhandelsläden besetzt ist. Insgesamt ist in Suderwich eine dörfliche Struktur vorhanden. Suderwich ist überwiegend ein Wohnstandort und gehört mit zu den nachgefragten Wohnstandorten in Recklinghausen.								
Zentralität:	Am östlichen Rand des Ortsteils Suderwich am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Stadtgebiet Castrop-Rauxel. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 7,5 km.								
Erreichbarkeit:	Becklemer Weg: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Entfernungen: <table> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 4,4 km (B235)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 3,3 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>ca. 0,6 km</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 7,6 km (Recklinghausen HBF)</td></tr> </table> Das Grundstück liegt direkt an der Straße Becklemer Weg. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30, die in eine landwirtschaftlich genutzte Straße übergeht. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.	- Bundesstraße	ca. 4,4 km (B235)	- Autobahn	ca. 3,3 km (A2)	- Bus	ca. 0,6 km	- Bahnanschluss	ca. 7,6 km (Recklinghausen HBF)
- Bundesstraße	ca. 4,4 km (B235)								
- Autobahn	ca. 3,3 km (A2)								
- Bus	ca. 0,6 km								
- Bahnanschluss	ca. 7,6 km (Recklinghausen HBF)								
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener II-geschossiger Wohnbebauung aus den 1960/1970er Jahren und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Klinkerfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise. Nordwestlich angrenzend verläuft eine Bahntrasse.								
Infrastruktureinrichtungen:	In dem Ortsteil ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Recklinghausen und Castrop-Rauxel in 8 km bzw. 5 km.								
Bodenrichtwertniveau:	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² beitrags- und abgabefrei)² <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>390 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>320 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>230 €/m²</td></tr> </table> (unverändert zu den Werten 2024) Der Bodenrichtwert und die umgrenzenden Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Mischnutzung und mehrgeschossige Bauweise. Die Bodenrichtwerte in Suderwich bewegen sich in einer Spanne von 235 €/m² bis 300 €/m². <table> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>235 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	390 €/m ²	mittlere Lage:	320 €/m ²	mäßige Lage:	230 €/m ²	Bodenrichtwert hier	235 €/m ²
gute Lage:	390 €/m ²								
mittlere Lage:	320 €/m ²								
mäßige Lage:	230 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	235 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 30

2.3 Grundstück

Flurstücke:	109, 110
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Gemäß Angabe einer Miteigentümerin wird es von einem Miteigentümer genutzt. Die bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke lassen auf eine ungenutzte Immobilie schließen.
Größe:	2.224 m ² Das Grundstück lässt sich in zwei Teile gliedern. Zum einen der bebaute Teil (Flurstück 109) und das dreieckige Flurstück 110, das nicht bebaut ist.
Zuschnitt:	Flurstück 109 rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 12 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 55 m Das Flurstück 110 ist dreieckig geschnitten und grenzt mit der Spitze an den Becklemer Weg. Die Breite in Richtung der nordwestlichen Bahntrasse beträgt ca. 58 m. Bei diesem Flurstück wird nicht von vollwertigem Bauland ausgegangen.
Grundstücksausrichtung:	Das Flurstück 109 ist zur Südostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordwestseite ausgerichtet. Aufgrund der Tiefe des Grundstücks ist eine ausreichende Fläche für Sonneneinfall gegeben. Das Flurstück 110 hat keine eindeutige Grundstücksausrichtung.
Bewuchs:	Der Vorgarten ist verwildert und aus den abgestellten Fahrzeugen wachsen kleine Bäume. Der Garten war nicht zugänglich und von der Straße durch einen Zaun abgetrennt, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Soweit erkennbar, ist die Gartenfläche verwildert.
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück (nach Instandsetzung) und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	benachbarte Doppelhaushälfte und Grünfläche; nur von den Nachbargrundstücken einsehbarer Garten
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. 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 >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe bis mittlere Belastung ausgewiesen in Bezug auf Lärm durch Schienenverkehr gekennzeichnet ³ . Die Lärmimmissionen betreffen insbesondere den Gartenbereich. Bahngeräusche waren bei der Ortsbesichtigung jedoch nicht bemerkbar, wobei es sich hierbei um eine Momentaufnahme handelt.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> Amtliches Werk, lizenzfrei nach §5 Abs. 1 UrhG]; abgerufen am 28.10.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 09.04.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald Fortsetzung Süd / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 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 Vincent liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Siloaxa Gas GmbH. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 04.04.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁴
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Wohnhauses nicht gekennzeichnet. Der Garten und die Straße sind mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,3 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet⁵. Zudem verläuft der Suderwicher Bach an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 110, wo er auch entspringt.
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, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Wasserstandshöhe bei einem Starkregenergeignis wurde hingewiesen.

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>] ;abgerufen am 28.10.2025

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 28.10.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan⁶ als Wohnbauflächen Das Baurecht für das Flurstück 109 richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt.⁷ Möglicherweise besteht hier ein Erweiterungspotenzial auf dem Flurstück 110, was jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden kann, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung ist. Die Wertigkeit des Flurstücks 110 richtet sich im Wesentlichen nach der Beurteilung des Baurechts nach §34 (§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder §35 (§35 BauGB Bauen im Außenbereich). Das Baurecht kann nur seitens der Stadt Recklinghausen beantwortet werden. Eine abschließende Beurteilung des Baurechts von dem Grundstück kann auch nach Rückfrage bei der Stadt Recklinghausen nicht gemacht werden, da dies auch von dem geplanten Vorhaben abhängig ist. Es wurde auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage verwiesen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass - das Flurstück nicht mit einer eigenständigen Wohnbebauung bebaut werden kann - das Flurstück möglicherweise zumindest teilweise mit Nebengebäuden/Ergänzung zu der bestehenden Bebauung bebaut werden kann Das Baurecht für das Flurstück 110 ist nicht eindeutig zu beurteilen.
-----------	--

Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen. ⁸
----------------------------	---

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.
---------------------	--

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 07.04.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁶ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 28.10.2025

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 28.10.2025

⁸ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 28.10.2025

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Für die Bewertung wurde am 14.05.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.
Demnach wurden die Doppelhaushälfte und die Garage zusammen mit den benachbarten Häusern als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen als Typenhaus und je eine PKW-Garage genehmigt.
- Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. 602/67 | vom 02.06.1967 |
| Rohbauabnahme | vom 11.04.1969 |
| Schlussabnahme | vom 28.11.1969 |
- In der Bauakte lagen neben der Ursprungsgenehmigung keine weiteren Vorgänge bei. Da bei dem Ortstermin keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, können über mögliche Veränderungen gegenüber der Baugenehmigungsplanung keine Angaben gemacht werden.
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit von außen zu erkennen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.
- Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt und keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.
- Baulasten** Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 31.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster weder belastet noch begünstigt.
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 26.06.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
- Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.
- Beurteilung:** Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.
- Inwieweit die Doppelhaushälfte und die Garage der Baugenehmigung entsprechen, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 17.04.2025 ist die Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen.
- 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 einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Recklinghausen
	Blatt Nr.	3425
	letzte Änderung	vom 11.09.2024, Ausdruck vom 06.03.2025

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	367	109	Gebäude- und Freifläche	672 m²
	367	110	Landwirtschaftsfläche	1.552 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 2.1 und lfd. Nr. 2.2:**
- in Erbengemeinschaft
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Befristetes Wiederkaufsrecht zugunsten der xxx Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf. Mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.11.1974 im Range nach den Posten Abt. III Nr. 1,3,4 eingetragen am 12.06.1975.

lfd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 058/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.
Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: keine gültigen Eintragungen vorhanden

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Gemäß Angabe wird die Doppelhaushälfte und die Garage von einem Mit-eigentümer genutzt. Bei der Ortsbesichtigung wurde auf Klingelanforderung nicht geöffnet, sodass die tatsächliche Nutzung nicht geprüft werden konnte. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Insgesamt macht die Immobilie einen verlassenenen und vernachlässigten Eindruck und wäre in dem Zustand auch nicht auf dem regulären Mietmarkt vermietbar.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 17.04.2025 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 Baubeschreibungen teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.	
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus II-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 109 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung.	
Baujahr:	um 1969	
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden und gehen aus den Bauakten auch nicht hervor.	
Modernisierungen:	Von außen waren keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung und der Gebäudetechnik kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Instandhaltung:	Soweit von außen erkennbar, wurden die Instandhaltungsmaßnahmen seit längerem nicht mehr durchgeführt und Verwahrlosungserscheinungen sind erkennbar. Insbesondere die Außenanlagen sind verwildert und ungepflegt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt 3 Stufen über Zugangsniveau	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus - gemäß Plan	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz und Stellplätze in der Garagenzufahrt	
E-Ladesäulen:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben möglich	
Aufteilung lt. Plan:	KG:	Abstellen, Technik
	Erd-, Obergeschoss:	Wohnen

2.6.1 Rohbau

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

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise - gemäß Baubeschreibung
Keller:	Wände - massives Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung Decke - örtlich gegossene Betondecke – gemäß Baubeschreibung
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk – gemäß Baubeschreibung Decke - Betondecke - gemäß Baubeschreibung
Treppe:	Stahlbeton mit aufgeschraubten Holzstufen und Holzhandlauf – gemäß Baubeschreibung
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - gemäß Baubeschreibung
Dachabdichtung:	Betonpfannen
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz und Klinker

2.6.2 Ausbau

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen
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	
Gäste-WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Dusche und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme und Plandarstellungen
Bad:	Bad mit Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme und Plandarstellungen
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Technische Ausstattung	
Energie:	Öl (lt. Baugenehmigungsunterlagen)
Heizung:	Zentralheizung (lt. Baugenehmigungsunterlagen)
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang – Annahme

Kellergeschoss

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

Technik

	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Es lag auch kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten. Gem. Bauantrag handelt es sich um eine Ölzentralheizung.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

2.6.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme – Erdkabelanschluss – Annahme – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme
Vorgarten:	Der Vorgarten ist verwildert und hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen. Der Zugang zum Garten ist mit einem Stahltor verschließbar.
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt. Die Wege befinden sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.
Garten:	Der Garten konnte nicht besichtigt werden. Hier wird nach Luftbildern ebenfalls ein verwilderter Zustand mit hohem Instandsetzungsbedarf bzw. die Notwendigkeit der Neuanlage vermutet.
Flurstück 110:	Nach Sichtung von Luftbildern und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wird auch hier von einem verwilderten Zustand ausgegangen und eine Nutzung erscheint in diesem Zustand nicht möglich. Des Weiteren befinden sich nach den Luftbildern mehrere sonstige Nebengebäude und größerer Unrat auf dem Grundstück. Zu den sonstigen Nebengebäuden konnten keine Bauantragsunterlagen recherchiert werden.

2.6.4 Nebengebäude

Garage	individuell errichtete Garage
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise - Annahme Wände - massives Mauerwerk - Annahme Decke - Betondecke - Annahme
Dach:	Flachdach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Putz
Boden:	Beton - Annahme
Wand:	geputzt und Anstrich Fugenglattstrich und Anstrich
Decke:	Beton schalrein entgratet und Anstrich - Annahme
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor - Annahme

Sonstige Nebengebäude Soweit auf den Luftbildern zu erkennen befinden sich weitere Nebengebäude auf dem Grundstück, die bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden konnten. Auch konnten zu diesen Nebengebäuden keine Bauantragsunterlagen recherchiert werden. Diese Nebengebäude werden nachrichtlich erwähnt, bleiben wegen den geringen Datenlagen dem Vorsichtsprinzip folgend jedoch außen vor.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	Von außen war überwiegend ein einfacher, seit langem unveränderter in Teilen vernachlässigter Zustand erkennbar, wobei nur eine Besichtigung von der Straße möglich war. Zu dem Zustand der Gartenseite kann keine Aussage gemacht werden. Hier wird ebenfalls ein einfacher vernachlässigter Zustand angenommen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu möglichen Schäden im Inneren keine Angaben gemacht werden. Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere entsprechende Nutzung durchgeführt werden müssen. Hierbei handelt es sich nur um die Schäden/Schwächen, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Eine abschließende Auflistung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. - Instandsetzung der Fensterstürze, vermutlich korrodierte Stahlträger - verwilderter Vorgarten, verwilderter Garten, verwildertes Flurstück 110 - deutliche Verformungen/Spurillen im Bereich des Betonpflasters - nicht mehr zeitgemäße Hauseingangstür Zusammenfassend war von außen ein ursprünglicher vernachlässigter Zustand erkennbar, der auch für Innen vermutet wird. 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 und Faserzementplatten im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln und Faserzementplatten 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. Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!
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 der Doppelhaushälfte 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. Bei der Heizung handelt es sich gemäß den Bauantragsunterlagen um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird. 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.
Drittverwendungsfähigkeit:	Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
Beurteilung:	Es handelt sich um eine kompakte und schnörkellos errichtete Doppelhaushälfte, die von der Kubatur und den Materialien weitestgehend aus der Bauzeit erhalten geblieben ist. Die damaligen Architekturvorstellungen sind noch gut ablesbar. Die Aufteilung ist gemäß den Planunterlagen konventionell gewählt. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnräume, Küche, Gäste-WC und ein Schlafraum und im Obergeschoss sind die privaten Rückzugsbereiche wie weitere Schlafzimmer und Badezimmer. In den Plänen ist ein nicht ausgebauter Wohnbereich im Obergeschoss dargestellt. Es ist zu vermuten, dass dieser Bereich wohnlich ausgebaut wurde. Zu der Ausstattung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Es wird ein bauzeittypischer Standard mit vereinzelten länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt. Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig und einfach gestaltete Doppelhaushälfte. Eine abschließende Beurteilung - insbesondere aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage - ist nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.

2.7 Flächen- und Massenangaben

Hinweis zu den Flächenangaben

Im Rahmen der Recherchen konnten nur die Ursprungspläne recherchiert werden. Dadurch kann es bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Wohnfläche zu Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten kommen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnung nicht aufgemessen werden konnte. Insgesamt sind die angegebenen Flächenangaben mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **2.224 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte			
Kellergeschoss	8,30 m	x 9,13 m	= 76 m ²
Erdgeschoss	8,30 m	x 9,13 m	= 76 m ²
Obergeschoss	8,30 m	x 9,13 m	= 76 m ²
Dachgeschoss	8,30 m	x 9,13 m	= 76 m ²
Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m² gerundet)			303 m²

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.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss		Faktor		
Wohnraum	5,22 m x 4,16 m	x	1,00 =	21,72 m ²
Kind	2,36 m x 4,16 m	x	1,00 =	9,82 m ²
Küche	2,75 m x 4,00 m	x	1,00 =	11,00 m ²
WC	2,35 m x 2,43 m	x	1,00 =	5,71 m ²
	0,80 m x 0,75 m	x	-1,00 =	- 0,60 m ²
Flur	2,35 m x 1,45 m	x	1,00 =	3,41 m ²
	0,75 m x 0,75 m	x	1,00 =	0,56 m ²
	1,25 m x 3,65 m	x	1,00 =	4,56 m ²
Zwischensumme				56,18 m ²
Putzabzug (-3 %)				- 1,69 m ²
Summe Erdgeschoss				54,49 m ²
Obergeschoss		Faktor		
Eltern	4,00 m x 4,16 m	x	1,00 =	16,64 m ²
Kinder	3,58 m x 4,16 m	x	1,00 =	14,89 m ²
Kind	2,75 m x 4,00 m	x	1,00 =	11,00 m ²
Bad	2,35 m x 2,43 m	x	1,00 =	5,71 m ²
	0,80 m x 0,75 m	x	-1,00 =	- 0,60 m ²
Flur	2,35 m x 1,45 m	x	1,00 =	3,41 m ²
	0,75 m x 0,75 m	x	1,00 =	0,56 m ²
	1,25 m x 3,00 m	x	1,00 =	3,75 m ²
Abstellen	1,25 m x 1,00 m	x	1,00 =	1,25 m ²
Zwischensumme				56,62 m ²
Putzabzug (-3 %)				- 1,70 m ²
Summe Obergeschoss				54,92 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				109,00 m²

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

Die Wohnflächenberechnung wird den Bauantragsunterlagen entnommen. Im Abgleich mit den Bauplänen konnten geringfügige Abweichungen erkannt werden, die insgesamt als geringfügig eingestuft werden.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist.

Die Wohnflächenberechnung beinhaltet nicht die Fläche der überdachten Terrasse, da dies für die Wertermittlung nicht relevant ist.

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche 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.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(109 \text{ m}^2 / 303 \text{ m}^2)$

0,36

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(109 \text{ m}^2 / 152 \text{ m}^2)$

0,72

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Der Wohnflächenfaktor liegt in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage

1 Stk

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Das übergroße Grundstück bietet jedoch noch Platz für weitere Stellplätze.

In der Garagenzufahrt ist generell ein weiterer Abstellplatz möglich, jedoch wird hier die Zufahrt zur Garage blockiert und dieser ist bauordnungsrechtlich auch nicht anrechenbar.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann nur eine Einschätzung der Marktgängigkeit auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallen 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.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen zwischen 3,66 und 3,82%, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

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.

Stärken:

- geringe Anzahl Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- selbstständig nutzbare Grundstücksflächen (vermutlich kein Bauland)

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1969 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie und in diesem Fall ist eine nachträgliche Wärmedämmung wegen der teilw. Klinkerfassade nur erschwert möglich
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität
- erhöhter Instandsetzungsbedarf im Bereich der Außenanlagen - zu notwendigen Schönheitsreparaturen im Gebäude können keine Angaben gemacht werden, sind aber zu vermuten

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- mögliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss - Bauvoranfrage erforderlich
- mögliche Nutzung des Flurstücks 110 als erweiterte Gartenfläche oder mögliche Nebengebäude etc.

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV¹⁰.

Die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells sind nachfolgend zusammengestellt:

- Kaufpreis: bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis (Der Kaufpreis enthält auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser etc.)
- Herstellungskosten: NHK 2010
- Regionalfaktor: 1,0
- Korrekturfaktor: 1,05 für Zweifamilienhäuser
- Gebäudestandard: nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 ImmoWertV
- Baunebenkosten: in den NHK 2010 enthalten
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche (BGF)
- Drempe, Spitzboden: Berücksichtigung entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW
- Besonders zu erfassende Bauteile: Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Punkt 5.4 der Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
- Baupreisindex: Preisindex des Statistischen Bundesamtes
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW, ≥ 20 Jahre - keine Neubauten
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen: Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 37,38

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 Sachwertmodell ¹¹ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie soweit von außen erkennbar in einem weitestgehend baulich ursprünglichen Zustand, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	56 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	24 Jahre

¹¹ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	367	109	Gebäude- und Freifläche	672 m ²
	367	110	Landwirtschaftsfläche	1.552 m ²

Gesamtgröße **2.224 m²**

davon bebauter Grundstücksteil 672 m²

davon Flurstück 110 1.552 m²

Bodenrichtwert **235 €/m²**

angepasster Bodenwert 170 €/m² x 672 m² = 114.240 €
 Rundung - 240 €

bebauter Grundstücksteil **114.000 €**

Grundstücksgröße Flurstück 110 1.552 m²
 Bodenwertansatz Flurstück 110 47 €/m²
 47 €/m² x 1.552 m² = 72.944 €

Bodenwert (Flurstück 110) **73.000 €**

Gesamtbodenwert 187.000 €

Bodenwert rentierlicher Anteil 114.000 €

Bodenwert (Flurstück 110) **73.000 €**

(dieser Bodenwertanteil wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde Recklinghausen
 Postleitzahl 45665
 Gemarkungsname Recklinghausen
 Ortsteil Suderwich
 Bodenrichtwert 235 €/m²
 Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II - IV
Tiefe	35 m

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

Der Bodenrichtwert ist für eine Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte für eine individuelle Bauweise liegen in Recklinghausen eng beieinander. Unter weiterer Berücksichtigung, dass in der Bodenrichtwertzone auch Ein- und Zweifamilienhäuser stehen, kann der Bodenrichtwert hinsichtlich der Nutzung übernommen werden.

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von 55 m tiefer als das Referenzgrundstück.

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹² ist hier ein Abschlag von 3% angemessen. Ab 40 m erfolgt in der Regel die Einordnung in eine andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten. Nach einer Auswertung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Gartenlandflächen im Stadtgebiet in dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit ca. 10%¹³ des jeweiligen beitrags- und abgabefreien Bodenrichtwertes gehandelt. Demgegenüber steht, dass Garten und Hinterlandflächen in Innenbereichslagen zwischen 5% und 102%, durchschnittlich zu 41% des Bodenrichtwertes gehandelt wurden. Hierbei handelt es sich jedoch um eigenständige Flurstücke.

Immissionen

Das Grundstück liegt direkt an einer Bahntrasse, die Immissionen auf dem Grundstück verursacht. Das Grundstück ist teilw. mit einem maximalen Lärmpegel tagsüber von >60 dB(A) bis ≤ 64 dB(A) geringe bis mittlere Belastung und nachts ab >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) geringe bis mittlere Belastung ausgewiesen (vgl. Punkt 2.3).

Dies ist eine Überschreitung der in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) § 2 Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Hier ist ein Abschlag gerechtfertigt.

Um die Grundstückstiefe und die Lärmimmissionen zu berücksichtigen wird hier ein Abschlag von 10% zum Bodenrichtwert für den bebauten Grundstücksteil als sachgerecht angesehen.

Im ersten Schritt wird die Bodenrichtwert um 10% gemindert und mit der Fläche des bebauten Grundstücksteils mit einer Tiefe von 40 m berechnet. Anschließend wird das Gartenland nach Gewichtung der uneinheitlichen Angaben im Grundstücksmarktbericht und der Nutzung des Hinterlandes mit 25% des Bodenrichtwerts berechnet.

Die Grundstückstiefe bis 40 m wird hier auf eine Fläche von 487 m² geschätzt die verbleibende Fläche von 185 m² wird hier als hausnahes Gartenland bewertet.

¹² Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 31

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 31

Für das mit der Doppelhaushälfte bebaute Grundstück ergibt sich somit ein korrigierter Bodenwert für die Gesamtfläche von

bebauter Grundstücksteil

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 10%

Korrektur (€/m ²)	-10% von	235 €/m ² =	- 24 €/m ²
-------------------------------	----------	------------------------	-----------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			211 €/m²
---	--	--	----------------------------

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	487 m ²		
Bodenwertansatz	211 €/m ²		

211 €/m ² x	487 m ² =	102.757 €
------------------------	----------------------	-----------

Rundung			243 €
---------	--	--	-------

bebauter Grundstücksteil			103.000 €
--------------------------	--	--	------------------

Gartenland

Prozentuale Anpassung auf den angepassten Bodenrichtwert in Höhe von - 75%

Korrektur (€/m ²)	- 75% von	235 €/m ² =	- 176 €/m ²
-------------------------------	-----------	------------------------	------------------------

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			59 €/m²
---	--	--	---------------------------

Grundstücksgröße Gartenland	185 m ²		
Bodenwertansatz	59 €/m ²		

59 €/m ² x	185 m ² =	10.915 €
-----------------------	----------------------	----------

Rundung			85 €
---------	--	--	------

Gartenland			11.000 €
-------------------	--	--	-----------------

Summe Bodenwert Flurstück 109			114.000 €
--------------------------------------	--	--	------------------

entspricht einem Bodenwert von rd.170 €/m²

Flurstück 110

Für das Flurstück kann keine eigenständige Wohnbebauung erkannt werden, möglicherweise besteht hier aber die Möglichkeit Nebengebäude zu errichten. Hier wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Argumente und der absoluten Flurstücksgröße von 1.552 m² mit den ungesicherten baulichen Möglichkeiten wird hier ein Wert von 25% des Bodenrichtwerts geschätzt. Die Schätzung berücksichtigt auch, dass der Grundstücksteil auch von den Lärmimmissionen der Bahn betroffen ist und sich dies insbesondere auf das zu Freizeitwecken genutzte Grundstück auswirkt.

Der Wertanteil des Flurstücks 110 wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eingerechnet.

3.3 Sachwertermittlung

Im Folgenden wird die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

Doppelhaushälfte

Kostenkennwert	630 €/m²
Bruttogrundfläche	303 m²

Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	132,6 / 70,9 =	1,870	
	1,870 x 303 m² x 630 €/m² =		357.106 €
Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte			
Alter	56 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor 56 Jahre / 80 Jahre = 0,7			- 249.974 €
Doppelhaushälfte			107.132 €

Garage, Eingangstreppe	3.500 €	
Sonstige Bauteile	1,870 x 3.500 € =	6.545 €

Außenanlagen	8% von 113.677 € =	9.094 €
Sachwert Außenanlagen		9.094 €

Sachwert Doppelhaushälfte	107.132 €
Sachwert sonstige Bauteile	6.545 €
Sachwert Außenanlagen	9.094 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	114.000 €
Zwischensumme	236.771 €
Rundung	229 €
vorläufiger Sachwert	237.000 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)		
Zuschlag	rd. 10% von 237.000 € =	23.700 €
Rundung		300 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert		261.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,5
Dach	ursprünglich	15%	2,0
Fenster- und Außentüren	veraltet aber noch funktional	11%	2,0
Innenwände und -türen	ursprünglich	11%	2,5
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,0
Fußböden	konnte nicht besichtigt werden	5%	2,5
Sanitäreinrichtungen	bauzeittypisch, ein Badezimmer, Gäste-WC	9%	3,0
Heizung	konnte nicht besichtigt werden	9%	2,0
Sonstige Technik	konnte nicht besichtigt werden	6%	2,0
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,4

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile sowie getroffenen Annahmen wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird ein oftmals mittelmäßiger, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Stufe 2,4) für das Gebäude begutachtet.

Das vollunterkellerte Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.12 II-geschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss -

Anteil 100%

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

630 €/m²

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 132,6 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc. Hier werden nur die Bauteile angesetzt, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren oder auf den Luftbildern eindeutig sichtbar sind.

- Garage, Eingangstreppe

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungstichtag und dem Baukostenindex von 132,6 zu erhöhen.

Ansatz

6.545 €

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen tatsächlichem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem tatsächlichen Alter von 56 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte

0,7

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5 % bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für eine Neuanlage des Gartens im Rahmen des Abzugs für die fehlende Innenbesichtigung bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt werden, kann hier von normal gepflegten Außenanlagen ausgegangen werden.

Ansatz

8%

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, waren nicht erkennbar.

Marktanpassung Recklinghausen gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus geeigneten Kaufverträgen (93) aus den Geschäftsjahren 2023 bis 2024 durchschnittliche Sachwertfaktoren für die Stadt Recklinghausen ausgewertet¹⁴:

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden folgende Rahmendaten angegeben:

Sachwertfaktor 1,14 StAb. +/- 0,19

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Anzahl	49	
Vorläufiger Sachwert:	307.586 €	StAb +/- 86.445 € Min. 147.511 € Max. 497.945 €
Wohnfläche:	131 m²	StAb +/- 37 m² Min. 88 m² Max. 301 m²
Restnutzungsdauer:	41 Jahre	StAb +/- 14 Jahre Min. 21 Jahre Max. 70 Jahre
Bodenrichtwert:	276 €/m²	StAb +/- 54 €/m² Min. 190 €/m² Max. 400 €/m²
Grundstücksgröße:	410 m²	StAb 140 m² Min. 196 m² Max. 736 m²

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 39

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

Allgemein

Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich oberhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erschwert die Erschwinglichkeit und engt somit die Käuferschicht ein. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor.	↑
Restnutzungsdauer: Die geschätzte Restnutzungsdauer von 24 Jahren ist deutlich geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Gebäude. Dies lässt auf modernisierte, teilw. modernisierte oder jüngere Gebäude schließen, die in die Auswertung eingeflossen sind.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche der ausgewerteten Kauffälle liegt oberhalb der vorhandenen Wohnfläche. Größere Objekte rechtfertigen größere Marktanpassungsabschläge	↑
Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist höher als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine schwächere Lage schließen.	↓
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße ist deutlich größer als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßig und einfach gestaltete Doppelhaushälfte. Eine abschließende Beurteilung - insbesondere aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage - ist nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war von außen ein ursprünglicher vernachlässigter Zustand erkennbar, der auch für Innen vermutet wird. Neutral, da das Risiko bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔
HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,1 bzw. rd. 10%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	261.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.394 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	861 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.349 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	485 €/m ²

Vergleichszahlen

Im Grundstücksmarktbericht 2025 wurden Durchschnittswerte aus den Jahren 2023/2024 für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser angegeben.¹⁵

bis 1950-1974

Anzahl der Verkaufsfälle	19
Ø Baujahr	1957
Ø Bodenrichtwert	245 €/m ²
Ø Grundstücksgröße	560 m ²
Ø Wohnfläche	139 m ²
Ø Bruttogrundfläche	252 m ²
Ø Gesamtkaufpreis	307.326 €
Ø Gebäudewert Wfl	2.281 €/m ² (Standardabweichung +/- 638 €/m ²)

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses Recklinghausen hat einen Wert von 2.570 €/m² bzw. 280.000 € (Grundstücksgröße max. 1.000 m²) für einen mittleren Gebäudestandard ausgewiesen.

	Referenz	Vorhanden	
Immobilienrichtwert			2.200 €/m ²
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0%
Baujahr	1940	1969	11,4%
Wohnfläche	125 m ²	109 m ²	1,7%
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0%
Grundstücksgröße	300 m ²	672 m ²	3,8%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- Nutzfläche (gerundet 10 €/m ²)			2.570 €/m ²
Vergleichswert (nur Doppelhaushälfte)			280.000 €

Bei einem einfachen Gebäudestandard reduziert sich der Wert auf 2.390 €/m² bzw. 260.000 €.

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 275.000 €, für einen mittleren Wohnwert 375.000 €, für einen guten Wohnwert 470.000 €, einen sehr guten Wohnwert 590.000 € angegeben.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2025 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 250.000 €, für einen mittleren Wohnwert 300.000 € und für einen guten Wohnwert 370.000 € angegeben.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2025; Seite 35

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)	
fehlende Innenbesichtigung	- 39.150 €
Bodenwert Flurstück 110	73.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33.850 €

Fehlende Innenbesichtigung

Die Doppelhaushälfte konnte nicht besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Nach äußerem Augenschein erscheint ein solcher Abschlag in Höhe von 15% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes als angemessen und erforderlich. Dieser Abschlag berücksichtigt auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten und die bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Altmerkmale und Schäden und das Risiko von möglichen ungenehmigten Nebengebäuden.

Ansatz (Abschlag): 15% von 261.000 € = **- 39.150 €**
entspricht 359 €/m² WF

Bodenwert Flurstück 110

Bisher unberücksichtigt ist das Flurstück Nr. 110, das unter Punkt 3.2 beschrieben und berechnet wurde. Die Berechnung wird hier nochmals angeführt.

Grundstücksgröße Flurstück 110	1.552 m ²		
Bodenwertansatz Flurstück 110	47 €/m ²		
	47 €/m ² x	1.552 m ² =	72.944 €
Bodenwert (Flurstück 110)			73.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und Garage und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	261.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	33.850 €
Sachwert	294.850 €
Rundung	150 €
Ermittelter Verkehrswert	295.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	973 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.706 €/m ²
Bodenwertanteil	39%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebauten Grundstücks Becklemer Weg 41 in 45665 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 26.05.2025 gerundet	295.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 3425/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 12.11.1974, eingeholt.

lfd. Nr. 1

Befristetes Wiederkaufsrecht zugunsten der xxx Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf. Mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.11.1974 im Range nach den Posten Abt. III Nr. 1,3,4 eingetragen am 12.06.1975.

In der Bewilligungsurkunde vom 12.11.1974 ist das Wiederkaufsrecht als besondere Bedingung im §7 in dem Kaufvertrag beschrieben.

Das Wiederkaufsrecht ist durch Fristablauf am 31.12.1979 erloschen und könnte gelöscht werden. Im Zuge der Löschung können Kosten entstehen, die mit einer geschätzten Pauschale berücksichtigt werden.

Belastung

1.500 €

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 058/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Doppelhaushälfte wird gemäß Angabe von einem Miteigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 26.06.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Becklemer Weg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 07.04.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 04.04.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 17.04.2025 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 30.10.2025