



Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



AMTSGERICHT RECKLINGHAUSEN

Geschäftszeichen: 022 K 001 / 25

Exposé zum Gutachten: W 3935-05-2025

- 1. Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten
Saarstraße 34
45663 Recklinghausen**
- 2. unbebautes Grundstück
Saarstraße 34
45663 Recklinghausen**

Wertermittlungstichtag

08.07.2025

Bewertungsobjekt

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139
Einfamilienwohnhaus mit Anbauten
Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140
unbebautes Grundstück
Saarstraße 34, 45663 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7746

Bestandsverzeichnis

- | | |
|----|---|
| 6 | Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139
Gebäude- und Freifläche, Saarstraße 34
Grundstücksgröße 492 m ² |
| 25 | Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstücke 140
Gebäude- und Freifläche, Saarstraße 34
Grundstücksgröße 983 m ² |

Abt. II / Belastungen

- | | |
|---|--|
| 4 | Zwangsversteigerungsvermerk
AG Recklinghausen, 022 K 001 / 25 |
|---|--|

bergbauliche Einwirkungen

Der zu bewertende Grundstücksbereich liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Friedrich der Große“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Baulasten

Auf dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139, ist laut Angabe **eine Abstandsflächenbaulast** eingetragen. Das Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 ist **baulastfrei**.

Denkmalschutz

nicht betroffen

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Ab hinterer Baukante (Flurstück 139) erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks unter Berücksichtigung des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen sind zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren für die zu bewertenden Grundstücke anhängig.																								
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.																								
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen unterliegt das zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung.																								
abgabenrechtlicher Zustand	Die zu bewertende Grundstücke wurden laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß dem Bescheid vom 14.09.2004 als Erschließungsbeiträge abgerechnet . Kosten für Freilegung und Grunderwerb werden nicht mehr erhoben. Demnach seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück (Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstücke 139, 140) nicht mehr erhoben. Es sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten.																								
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Wohnhaus</td> <td>lt. Angabe</td> <td>1834</td> </tr> <tr> <td>- Vergrößerungsanbau</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1926</td> </tr> <tr> <td> Umbau Straßenfront /</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Einbau eines Ladenlokals</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1958</td> </tr> <tr> <td>- Anbau WC und Abstellraum</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1958</td> </tr> <tr> <td>- Errichtung einer Garage</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1964</td> </tr> <tr> <td>- Errichtung eines Anbaus</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> an das Wohngebäude</td> <td>Baugenehmigung</td> <td>1971</td> </tr> </table>	Wohnhaus	lt. Angabe	1834	- Vergrößerungsanbau	Baugenehmigung	1926	Umbau Straßenfront /			- Einbau eines Ladenlokals	Baugenehmigung	1958	- Anbau WC und Abstellraum	Baugenehmigung	1958	- Errichtung einer Garage	Baugenehmigung	1964	- Errichtung eines Anbaus			an das Wohngebäude	Baugenehmigung	1971
Wohnhaus	lt. Angabe	1834																							
- Vergrößerungsanbau	Baugenehmigung	1926																							
Umbau Straßenfront /																									
- Einbau eines Ladenlokals	Baugenehmigung	1958																							
- Anbau WC und Abstellraum	Baugenehmigung	1958																							
- Errichtung einer Garage	Baugenehmigung	1964																							
- Errichtung eines Anbaus																									
an das Wohngebäude	Baugenehmigung	1971																							
Objektbeschreibung	Einfamilienwohnhaus mit Anbauten Wohnhaus: unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, teilweise Souterrainnutzung																								
Aufteilung	EG: Eingangsbereich / Diele, Esszimmer, Küche (durch das Esszimmer zugänglich), Wohnraum / Abstellfläche (durch die Küche zugänglich), Esszimmer (durch den Wohnraum und die Diele zugänglich) Anbau: Wohnzimmer (durch den Wohnraum zugänglich), Schlafzimmer (durch das Wohnzimmer zugänglich) DG: Diele, 4 Schlafräume, Abstellraum im Bereich des Drepfels KG / Souterrain: KG: Waschküche, Badezimmer (durch die Waschküche zugänglich), Flur (durch die Waschküche zugänglich, 2 Kinderzimmer, weiteres Zimmer, Badezimmer 3 Kellerabstellräume, ehemaliger Bierkeller																								
Wohnlage	mittlere Wohnlage																								
Besonderheiten	Das Grundstück Gemarkung Recklinghausen Flur 643, Flurstück 139 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten bebaut, die infolge des stark vernachlässigten Zustandes abgängig sind. Zu den Einzelheiten wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens verwiesen.																								
Bewertungsverfahren	<u>Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 und 140</u> Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird auf die jeweiligen Bodenwerte, im Fall des Flurstücks 139 unter Abzug der Freilegungskosten, abgestellt. Zum Bewertungsansatz und den dazu angestellten Überlegungen wird ausdrücklich auf die Ausführungen auf den Seiten 2 bis 5 des Verkehrswertgutachtens Bezug genommen.																								

Ausstattung:

Heizungsanlage

Fenster

Sanitär

Türen

Fußböden

Allgemeine Angaben um Objekt:**stark vernachlässigter Zustand**

keine Heizungsanlage

überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung

Souterrain:

Badezimmer 1: Waschtisch, Stand-WC, Badewanne; Badezimmer 2: Badewanne, Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, farbige Sanitärobjekte

Holzhauseingangstür, Oberlicht mit Einfachverglasung unterschiedlichste Innentüren

vorwiegend Laminatfußböden, Teppich- und PVC-Fußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 und 140 betrachtet als wirtschaftliche Einheit**

7. BODENWERT

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 118.080,-- EUR

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 140 194.392,-- EUR

abzüglich Wertminderung Baulast

Gemarkung Recklinghausen, Flur 643, Flurstück 139 -3.774,-- EUR

8. FREILEGUNGSKOSTEN

-65.000,-- EUR

243.698,-- EUR**rd. 244.000,-- EUR**

Risikoabschlag Bebaubarkeit Flurstück 140

abzügl. 60 % des Wertes der Fläche bis 40 m Grd.-

Tiefe => 0,60 x 170.200,-- EUR

-102.120,-- EUR

Weiterer Abschlag in Bezug auf eine gegebenenfalls notwendige rückwärtige Erschließung

-10.000,-- EUR

131.880,-- EUR**VERKEHRSWERT
der unbelasteten Grundstücke
betrachtet als wirtschaftliche Einheit,
zum Stichtag, den 08.07.2025****132.000,-- EUR****Hinweis:***Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher wird eine Einschätzung in das komplette Gutachten **dringend** angeraten!*