



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 009 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3786-05-2023

Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667

Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenendhaus

Wiesenstraße 74

45659 Recklinghausen

Wertermittlungstichtag:

12.07.2023

Bewertungsobjekt

Erbbaurecht bebaut mit einem Reihenendhaus
Wiesenstraße 74
45659 Recklinghausen

1. Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20017

Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 20018, unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 422	Flurstück 667
Gebäude- und Freifläche	Wiesenstraße 74
Grundstücksgröße	486 m ²

in Abteilung II Nr. 1 für 99 Jahren ab Eintragungstag
Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung
mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast. ...

Abt. II / Belastungen

- Nr. 1 Erbbauzins
- Nr. 2 Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks
- Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstückes im Bereich der Berechtsame „General Blumenthal“, verliehen auf Steinkohle der RAG-Aktiengesellschaft.
Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit werden laut Auskunft für nicht erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei 2001 eingestellt worden. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis seien bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle sei aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

Baulasten

Für die zu bewertenden Grundstücke / Erbbaurechte ist eine Vereinigungsbauast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen eingetragen. Die Grundstücke dürfen nicht getrennt veräußert werden.

Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung der Grundstücke im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 234 der Stadt Recklinghausen mit dem Titel „Hochlar“, der seit dem 23.11.1981 rechtsverbindlich ist. Die Hauptfestsetzungen wurden wie folgt angegeben: Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 Für den Bereich liegt eine Gestaltungssatzung vor.
Altlasten	Die zu bewertenden Grundstücke sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.
städtebauliche Entwicklungs- / Sanierungsmaßnahmen	Zurzeit sind keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich des Reihenhouses anhängig. Das Wohnhaus und die Garage wurden 1981 baurechtlich genehmigt, die Schlussabnahme erfolgte am 15.07.1983.
abgabenrechtlicher Zustand	Die zu bewertenden Grundstücke, Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstücke 667 und 664 unterliegen der Erschließungsbeitragspflicht. Die Erschließungsanlage wurde in dem maßgeblichen Bereich im Rahmen eines Erschließungsvertrages endgültig hergestellt. Der Stadt seien somit keine Kosten entstanden, sodass keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Für die in Rede stehenden Grundstücke wird kein Kanalanschlussbeitrag mehr erhoben. Im oben genannten Bereich sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.
Informationen zum Objekt	Baujahr Wohnhaus / Garage 1983
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca. 79 m² Bruttogrundfläche 315 m² Wohnhaus Wohnfläche 117 m² EG / OG
Aufteilung	Reihenhause: KG: Flur, Waschküche, 2 Abstellräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum EG: Diele, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer OG: Flur, Kinderzimmer, weiterer Raum (durch das Kinderzimmer zugänglich), Balkon, Badezimmer, Schlafzimmer DG: Flur, Dachboden
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage
Sonstiges	Es wird kein Gewerbe in dem Objekt betrieben. Wohnhaus und Garage sind zum Stichtag nicht geräumt, aber ungenutzt. Kosten für die Entrümpelung der baulichen Anlagen wurden nicht berücksichtigt. Das Wohnhaus ist über eine Wegefläche (Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 393) erschlossen, die laut Auskunft des Katasteramtes des Kreises Recklinghausen im Eigentum der Stadt Recklinghausen liegt. Es wird daher eine gesicherte Erschließung angenommen.

Ausstattung des Wohnhauses:

Heizungsanlage	Gaszentralheizung der Firma Junkers
Fenster	EG / OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Sanitär	EG: Gäste-WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, farbige Sanitärobjekte OG: Badezimmer: Stand-WC, zwei Waschtische, Duschtasse, farbige Sanitärobjekte
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren im EG mit Futter und Bekleidung im OG Stahlzargen, Türblätter in Eiche rustikal
Fußböden	EG: Wohnzimmer: Parkettfußboden, im Übrigen Fliesenbelag OG: Diele, Schlafzimmer: Parkettfußboden, Bad: Fliesenfußboden, im Übrigen Teppichbodenbelag

Erbbaurecht:**Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 667 - Wohnhaus**

Bodenwert des fiktiven Volleigentums	126.360,--	EUR	
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>213.396,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	339.756,--	EUR	
Marktanpassung	<u>50.963,--</u>	EUR	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	390.719,--	EUR	
abzüglich Bodenwert des fiktiven Volleigentums	- 126.360,--	EUR	
zuzügl. der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	<u>41.339,--</u>	EUR	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	305.698,--	EUR	
Anpassung des Erbbaurechts	<u>24.456,--</u>	EUR	
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	330.154,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- <u>8.254,--</u>	EUR	Risikoabschlag fehlende Besichtigung
Sachwert	304.000,--	EUR	
Verkehrswert des belasteten Erbbaurechts	rd. 304.000,--	EUR	

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher wird dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!