



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 i.V.m. 022 K 027 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3790-05-2023

Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664

**Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage
Wiesenstraße
45659 Recklinghausen**

Wertermittlungstichtag:

12.07.2023

Bewertungsobjekt

Erbbaurecht bebaut mit einer Fertigteilgarage
Wiesenstraße
45659 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 20013

Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 20014, unter Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung	Recklinghausen
Flur 422	Flurstück 664
Gebäude- und Freifläche	Wiesenstraße
Grundstücksgröße	040 m ²

in Abteilung II Nr. 1 für 99 Jahre 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. 4 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 Vereinigungsbau- last 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 Reihenhauses 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	Bruttogrundfläche 17 m ² Garage
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.
Garage:	Garage mit Flachdach und Zinkattika, Schwingtor, der Attikarandbereich ist mit einer Eternitverkleidung versehen. Die Zufahrt zur Garage ist in Betonsteinpflasterung ausgeführt, sie ist mit Aufsätzen aus Granitstein mit Kiesfüllung versehen, so dass eine Zufahrt in die Garage nicht möglich ist. Diese Aufsätze sind zur Nutzung der Garage zu entfernen. <u>Eine Besichtigung der Garage wurde nicht ermöglicht, auf den diesbezüglichen Bewertungsansatz wird Bezug genommen.</u>

Erbbaurecht:**Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 664 - Garage**

Bodenwert des fiktiven Volleigentums	10.400,--	EUR	
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>2.946,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	13.346,--	EUR	
Marktanpassung	<u>0,--</u>	EUR	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	13.346,--	EUR	
abzüglich Bodenwert des fiktiven Volleigentums	- <u>10.400,--</u>	EUR	
zuzügl. der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins	<u>3.405,--</u>	EUR	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	6.351,--	EUR	
Anpassung des Erbbaurechts	<u>508,--</u>	EUR	
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	6.859,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 500,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- <u>686,--</u>	EUR	Risikoabschlag fehlende Besichtigung
Sachwert	5.673,--	EUR	
Verkehrswert des belasteten Erbbaurechts	rd. 5.700,--	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!