



**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

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



### **Wertermittlungsstichtag**

Ortsbesichtigung

Bewertungsobjekt

Miteigentumsanteil

### **AMTSGERICHT RECKLINGHAUSEN**

**Geschäftszeichen: 02 K 014 / 24**

**Exposé zum Gutachten: W 3864-07-2024**

**ETW Nr. 1 im Erdgeschoss und Souterrain  
nebst Garage Nr. 1  
Halterner Straße 166  
45657 Recklinghausen**

**16.07.2024**

16.07.2024

Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte links mit 6 Wohn-einheiten, 3 Garagen und 3 Stellplätzen als Eigentumswohnanlage  
Halterner Straße 166  
45657 Recklinghausen

Hier: ETW Nr. 1 im Erdgeschoss und Souterrain nebst Garage

1. Amtsgericht Recklinghausen,  
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen, Blatt 22377

#### Bestandsverzeichnis

190,57 / 1.000 – einhundertneunzigkommasiebenundfünfzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Recklinghausen, Flur 237, Flurstück 463  
Grundstücksgröße 597 qm

Verbunden mit dem Sondereigentum, das zu der in der geänderten Teilungserklärung vom 23. Dezember 1985 / 17. Januar 1986 und dem damit verbundenen Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und Garage gehört.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht.

#### Abteilung II / Belastungen

- |       |  |
|-------|--|
| Nr. 1 | Grunddienstbarkeit – Recht zur Mitbenutzung der Fäkalienhebeanlage |
| Nr. 2 | Grunddienstbarkeit – Recht zur Mitbenutzung des Wasseranschlusses  |
| Nr. 6 | Eröffnung des Insolvenzverfahrens                                  |
| Nr. 7 | Zwangsversteigerungsvermerk  |

Begünstigende Belastungen auf dem Nachbargrundstück (Halterner Straße 164, Recklinghausen) – Grundbücher von Recklinghausen, Blätter 22337 - 22343:

Abt. II Nr. 1: Mitbenutzungsrecht der Heizungsanlage

Abt. II Nr. 2: Mitbenutzungsrecht des Strom- und Gasanschlusses

2. Amtsgericht Recklinghausen  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 26510:

#### Bestandsverzeichnis

190,57 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Recklinghausen, Flur 237, Flurstück 851

Gebäude- und Freifläche Halterner Straße

Grundstücksgröße 11 m<sup>2</sup>

#### Abteilung II / Belastungen

- |       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| Nr. 1 | Umlegungsverfahren                    |
| Nr. 2 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit |

bergbauliche Einwirkungen	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Reichskanzler“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Reichskanzler“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen.</p> <p>Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1990-er Jahre Steinkohle abgebaut worden sei. Der Abbau sei dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen seien in der Regel einige Jahre (ca. 5 Jahre) nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. <b>Es wird darauf hingewiesen, dass auf vorhandenen Tagesrissen (topographische Karten des Bergbaus) im Umfeld des Grundstücks „Unstetigkeiten“ verzeichnet seien. Bei sogenannten Unstetigkeiten handle es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden seien und gegebenenfalls bis heute Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können.</b></p> <p>Zur Frage ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen gerechnet werden muss, sollte die Anfrage an die oben genannte Bergbauberechtigte, die RAG gestellt werden.</p>	
Baulasten	<b>keine Eintragung</b> im Baulastenverzeichnis	
Denkmalschutz	<b>nicht betroffen</b>	
Baurecht	<p>Darstellung im <b>FNP als Wohnbaufläche</b></p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“.</p> <p>Das Grundstück ist im Geltungsbereich des seit dem 16.06.2006 rechtsverbindlichen <b>Bebauungsplanes Nr. 79</b> mit dem Titel „Händelstraße“ der Stadt Recklinghausen gelegen.</p>	
Sanierung / Entwicklung	Für den hier maßgeblichen Bereich seien weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen noch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.	
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen <b>nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.</b>	
Wohnungsbindung	Das Objekt <b>unterliegt nicht der Wohnungsbindung.</b>	
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit seien <b>keine bauordnungsbehördlichen Verfahren</b> bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.	
Erschließungskosten	<p>Das in Rede stehende Grundstück ist von der Halterner Straße erschlossen, die bereits endgültig hergestellt ist. Im Jahre 1987 wurde aus diversen Gründen entschieden, von einer Abrechnung der Halterner Straße gemäß BauGB abzusehen.</p> <p><b>Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.</b></p> <p>Gemäß Bescheid vom 17.07.1985 wurde ein Kanalanschlussbeitrag in Höhe von 2.149,20 DM festgesetzt und ist damit abgegolten.</p> <p>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.</p>	
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus / Garagen	1985 / 1986
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche Wohnfläche	632 m <sup>2</sup> Wohnhaus 94 m <sup>2</sup> ETW Nr. 1
Aufteilung	<p>ETW Nr. 1 im Erdgeschoss und Souterrain: Aufteilung: KG / Souterrain: Kellerraum, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Terrasse EG: Diele, Ankleide, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, Balkon, Küche (durch das Wohn- und Esszimmer zugänglich)</p>	
Wohnlage	gute Wohnlage	

WEG-Verwaltung Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:  
 Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 17.500,-- EUR  
 Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.  
 Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.  
 Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.  
 Das Hausgeld für die ETW Nr. 1 beträgt:  
 295,83 EUR Vorschuss Kostentragung  
 111,17 EUR Rücklagen  
 407,00 EUR

Besonderheiten Auf die Hinweise auf Seite 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.

#### Ausstattung der ETW Nr. 1:

Heizungsanlage Gaszentralheizungsanlage

Fenster Holzfenster und Holzfenstertüren mit Isolierverglasung, Rollläden

Sanitär Gäste-WC im EG: Wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte  
 Bad im Souterrain: bodengleiche Dusche, eingebauter Waschtisch, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte

Türen Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Innentüren überwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, im Bad mit Ganzglastürblatt

Fußböden WC und Bad: Fliesenfußböden; Küche: PVC-Fußboden; Flur und Schlafzimmer im Souterrain: Teppichfußböden; im Übrigen Laminatfußböden

#### Wertzusammenstellung

##### **Gemarkung Recklinghausen, Flur 237, Flurstück 463**

##### **ETW Nr. 1 mit Garage, Haltener Straße 166, 45657**

7.1	BODENWERTANTEIL	35.457,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	206.619,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	0,-- EUR
	ERTRAGSWERT	242.076,-- EUR
		<b>242.000,-- EUR</b>
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>242.000,-- EUR</b>

##### **Gemarkung Recklinghausen, Flur 237, Flurstück 851**

##### **hier: 190,57 / 1.000 Miteigentumsanteil**

7.1	BODENWERTANTEIL	71,-- EUR
	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>100,-- EUR</b>

#### Hinweis:

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