



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 026 /24

Exposé zum Gutachten: W 3881-09-2024

**Grundstück bebaut mit einem Einfamilien-
reihenmittelhaus**

**Gertrudisplatz 9
45659 Recklinghausen**

Wertermittlungstichtag

12.11.2024

Bewertungsobjekt

Einfamilienreihenmittelhaus
Gertrudisplatz 9, 45659 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 6570

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Recklinghausen, Flur 438, Flurstücke 163
Grundstücksgröße 271 m²

Abt. II / Belastungen

1. Grunddienstbarkeiten (Wegerechte)
2. Zwangsversteigerungsvermerk
AG Recklinghausen, 022 K 026 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 3“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Recklinghausen 3“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks 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

Das zu bewertende Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen **weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.**

Denkmalschutz

nicht betroffen

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.**

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen liegen zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren** vor.

Altlasten

Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück 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	Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß §133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für das Grundstück seien bisher folgende Erschließungsbeiträge festgesetzt worden: Straßenausbaukosten im Jahre 1905, die als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt werden. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Bemerkungen: Ein Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben. Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.																			
Informationen zum Baujahr	<table><tr><td>Wohnhaus</td><td></td></tr><tr><td>Rohbauabnahme</td><td>27.01.1919</td></tr><tr><td>Gebrauchsabnahme</td><td>10.06.1920</td></tr></table> Errichtung eines nicht unterkellerten, erdgeschossigen Anbaus ohne Balkonbenutzung durch Umbau des vorhandenen Stallgebäudes <table><tr><td>Baugenehmigung</td><td>20.06.1973</td></tr><tr><td>Schlussabnahme</td><td>27.09.1973</td></tr></table> <table><tr><td>Baujahr (fiktiv)</td><td>1971</td></tr><tr><td>Alter</td><td>53 Jahre</td></tr><tr><td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>80 Jahre</td></tr><tr><td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td><td>27 Jahre</td></tr></table>		Wohnhaus		Rohbauabnahme	27.01.1919	Gebrauchsabnahme	10.06.1920	Baugenehmigung	20.06.1973	Schlussabnahme	27.09.1973	Baujahr (fiktiv)	1971	Alter	53 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	27 Jahre
Wohnhaus																				
Rohbauabnahme	27.01.1919																			
Gebrauchsabnahme	10.06.1920																			
Baugenehmigung	20.06.1973																			
Schlussabnahme	27.09.1973																			
Baujahr (fiktiv)	1971																			
Alter	53 Jahre																			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre																			
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	27 Jahre																			
Flächenzusammenstellung	<table><tr><td>bebaute Fläche</td><td>61 m²</td></tr><tr><td>Bruttogrundfläche</td><td>155 m² Wohnhausmit Anbau</td></tr><tr><td>Wohnfläche</td><td>108 m² EG / OG / DG</td></tr></table>		bebaute Fläche	61 m²	Bruttogrundfläche	155 m² Wohnhausmit Anbau	Wohnfläche	108 m² EG / OG / DG												
bebaute Fläche	61 m²																			
Bruttogrundfläche	155 m² Wohnhausmit Anbau																			
Wohnfläche	108 m² EG / OG / DG																			
Objektbeschreibung	Einfamilienreihenmittelhaus, nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach mit Nebengiebel																			
Aufteilung	EG: Diele, Vorflur zum Bad und Hausanschlussraum, Bad, Hausanschlussraum, Küche, Flur mit Ausgang zum Garten, Schlafzimmer (von der Küche zugänglich und von dieser mit einer Gipskartonständerwand abgetrennt), Wohnraum (vom Schlafzimmer aus zugänglich) 1. OG: Flur, Küche, Wohnzimmer DG: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer																			
Wohnlage	mittlere Wohnlage																			
Weitere Angaben	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Es wird in dem zu bewertenden Objekt kein Gewerbe betrieben. Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das Versteigerungsobjekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.																			
Besonderheiten	Keine																			
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.																			

Ausstattung:	Allgemeine Angaben zum Objekt:
Heizungsanlage:	Gas-Circo-Heizungsanlage
Fenster:	EG / OG / DG: Holzfenster mit Einfachverglasung
Innenausstattung des Objektes:	Sanitär: EG: Badezimmer: Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch, Badewanne, weiße Sanitärobjekte Türen: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, tlw. mit Lichtausschnitt, im Flur hinter der Küche Zinkaltür zum Außenbereich Fußböden: EG: Badezimmer: Mosaikfußboden, Hausanschlussbereich, Abstellraum: PVC-Fußböden; im Übrigen Teppichfußböden OG / DG: Teppichfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Einfamilienreihenmittelhaus, Gertrudisplatz9, 45659 Recklinghausen

7.1	BODENWERT	50.673,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	93.011,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	143.684,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	28.737,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	172.421,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-32.000,-- EUR
	SACHWERT	140.421,-- EUR
		rd. 140.000,-- EUR
	VERKEHRSWERT	rd. 140.000,-- 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!*