



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 028 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3933-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-
doppelhaushälfte und einer Garage

In den Birken 18
45711 Datteln

Wertermittlungstichtag	12.06.2025
Ortsbesichtigung	12.06.2025
Bewertungsobjekt	Zweifamiliendoppelhaushälfte nebst Garage In den Birken 18, 45711 Datteln
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Datteln, Blatt 3382 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Datteln, Flur 39, Flurstück 75 Gebäude- und Freifläche in den Birken 18 Grundstücksgröße 1.221 m² <u>Abt. II / Belastungen</u> 3 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 28 / 24)
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern 22“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hohenzollern 22“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter 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 ist laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz	nicht betroffen
Planungsrecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche . Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Die Baumschutzsatzung vom 25.09.2007 ist zu beachten. Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen seien nicht beschlossen worden.
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln bestehen weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen .
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 Datteln unterliegt das zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung.	
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück ist über die öffentliche Erschließungsanlage „In den Birken“ erschlossen. Der Erschließungsbeitrag wurde laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln vertraglich endgültig geregelt und fällt nicht mehr an. Die Grundstücksfläche ist keine für den Verkehr gewidmete oder als Straßenfläche vorgesehene Fläche. Maßnahmen nach § 8 KAG seien an dieser Erschließungsanlage derzeit weder absehbar noch geplant. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage werden keine Beiträge nach § 8 KAG NRW von Grundstückseigentümern erhoben. Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben.	
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus Baugenehmigung	01.06.1953
	Schlussabnahme	20.01.1955
	Anbau Gartenseite Baugenehmigung	29.09.1972
	Schlussabnahme	15.03.1984
	Anbau Straßenseite Baugenehmigung	23.07.1985
	Schlussabnahme	06.11.1987
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	393 m² Wohnhaus mit Anbau 25 m² Garage 7 m² Anbau Garage 34 m² Nebengebäude
	Wohnfläche	90 m² Erdgeschoss 81 m² Obergeschoss 171 m² Gesamtwohnfläche
	Nutzfläche	48 m² Dachgeschoss (informativ)
Objektbeschreibung	Zweifamilienwohnhaus: voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach	
Aufteilung	EG: WE Nr. 1: Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer, überdachte Terrasse OG: WE Nr. 2: Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Flur, Kinderzimmer	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Auf die Hinweise und Ansätze auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.	
Nutzer:	Das Objekt ist im Erdgeschoss und Dachgeschoss ungenutzt. Das 1. Obergeschoss wird von einer Miteigentümerin unentgeltlich genutzt.	
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamilienendoppelhaushälfte nebst Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.	
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben um Objekt:	
Heizungsanlage	Fernwärmeheizungsanlage	
Fenster	WE Nr. 1 im EG: überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Küche, Wohnzimmer: Aluminiumfenster und Aluminiumfenstertüren mit Isolierverglasung WE Nr. 2 im OG: Holzfenster mit Isolierverglasung DG: Kunststofffenster und Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung	

Sanitär	WE Nr. 1 im EG: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Badewanne als Whirlpool, bodengleiche Dusche, farbige Sanitäröb- jekte WE Nr. 2 im OG: Badezimmer: Badewanne, wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitäröb- jekte DG: Duschbad: Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse, weiße Sanitäröb- jekte
Türen	EG: Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolier- verglasung, feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung WE Nr. 1 im EG: Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Eiche rustikal WE Nr. 2 im 2. OG: Zugangstür und Innentüren mit Futter und Beklei- dung in Buche Dekor, im Wohnzimmer Ganzglastürblatt
Fußböden	WE Nr. 1 im EG: Schlafzimmer: Laminatfußboden; Kinderzimmer: Teppichfußboden, im Übrigen Fliesenfußböden WE Nr. 2 im OG: Schlafzimmer: Teppichfußboden; Wohnzimmer, Kin- derzimmer: Laminatfußböden; im Übrigen Fliesenfußböden DG: Raum 1 und 2: Laminatfußböden; Duschbad: Mosaikfußboden, Flur und Raum 3: Teppichfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Zweifamilienwohndoppelhaushälfte mit Garage, In den Birken 18, 45711 Datteln

7.1	BODENWERT - Vorderland	136.500,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	203.663,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	340.163,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-8.504,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	331.659,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-85.000,-- EUR
	- Bodenwert Gartenland	35.688,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-10.183,-- EUR
	SACHWERT	272.164,-- EUR
	rd.	272.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag, den 12.06.2025

272.000,-- EUR

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!**