



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 3934-05-2025

**Grundstück bebaut mit einer
Zweifamiliendoppelhaushälfte
Maybachhof 6
45659 Recklinghausen**

Wertermittlungstichtag	01.07.2025						
Ortsbesichtigung	01.07.2025						
Bewertungsobjekt	Zweifamiliendoppelhaushälfte Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen						
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36328 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstücke 291 Gebäude- und Freifläche, Maybachhof 6 Grundstücksgröße 316 m ² <u>Abt. II / Belastungen</u> <table><tr><td>1</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)</td></tr><tr><td>2</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)</td></tr><tr><td>3</td><td>Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</td></tr></table>	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)	3	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)						
2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)						
3	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft						
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „General Blumenthal“ ist die RAG Aktiengesellschaft, im Weiterbe 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 sind laut Angabe Baulasten eingetragen.						
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 besteht für das zu bewertende Objekt keine Wohnungsbindung.		
abgabenrechtlicher Zustand	Für das zu bewertende Grundstück sind laut Auskunft der Stadt Recklinghausen bisher keine Erschließungsbeiträge festgesetzt worden. Es handelt sich um eine private Straße. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.		
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus	Baugenehmigung	05.11.1919
		Schlussabnahme	30.10.1920
	Errichtung von Balkonanlagen	Baugenehmigung	29.05.2007
		Schlussabnahme	25.09.2007
	mittleres Baujahr		1970 (fiktiv)
	mittleres Alter		55 Jahre
Flächenzusammenstellung	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		25 Jahre
	bebaute Fläche	88 m ²	
	Bruttogrundfläche	351 m ² Wohnhaus	
	Wohnfläche	64 m ² WE Nr. 1 / EG	
		64 m ² WE Nr. 2 / OG	
Objektbeschreibung		128 m ² Wohnfläche gesamt	
	Zweifamiliendoppelhaushälfte		
	voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Walmdach		
	WE Nr. 1 im EG:		
	Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon, Esszimmer, Küche		
	WE Nr. 2 im 1. OG:		
Aufteilung	Diele, Bad, Bügelraum, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Ankleide		
	DG:		
	nicht ausgebaut		
	KG:		
	Treppenhaus, Flur, 3 Kellerräume, Hausanschlussraum, Waschküche / Heizungsraum		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Besonderheiten	Das Objekt ist an einer Privatstraße gelegen. Die Erschließung ist über Baulasten gesichert.		
	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag laut Angabe unentgeltlich genutzt.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte 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 zum Objekt:		
Heizungsanlage	Vaillant Gaszentralheizungsanlage		
Fenster	WE Nr. 1 im EG:		
	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden		
	WE Nr. 2 im 1. OG:		
	Kunststofffenster mit Isolierverglasung		
	DG:		
	Kunststoff-und Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung		

Sanitär	WE Nr. 1 im EG: Badezimmer: Waschtisch, wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 2 im 1. OG: Badezimmer: Waschtisch, wandhängendes WC, Duschtasse, weiße Sanitärobjekte
Türen	EG: Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung WE Nr. 1 im EG: Wohnungseingangstür in Eiche hell Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung mit Kunststoffbeschichtung WE Nr. 2 im 1. OG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstür mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Kunststoff weiß
Fußböden	WE Nr. 1 im EG: Schlafzimmer: PVC-Fußboden, Bad: Fliesenfußboden, im Übrigen Laminatfußböden WE Nr. 2 im 1. OG: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden

WERTZUSAMMENSTELLUNG

Zweifamiliendoppelhaushälfte, Maybachhof 6, 45659 Recklinghausen

7.1	BODENWERT	79.000,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	158.754,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	237.754,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	11.888,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	249.642,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-8.500,-- EUR
	SACHWERT	241.142,-- EUR
	rd.	241.000,-- EUR

VERKEHRSWERT
des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag, den 01.07.2025

241.000,-- 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!