



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 / 25

Exposé zum Gutachten: W 3959-10-2025

**Grundstück bebaut mit einem Doppelhaus
und einer Garage
Ehlingstraße 55 / 57**

45665 Recklinghausen

Wertermittlungstichtag

11.12.2025

Bewertungsobjekt

Doppelhaus nebst Garage
Ehlingstraße 55 / 57, 45665 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 35064

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 127
Gebäude- und Freifläche, Ehlingstraße
Grundstücksgröße 1.105 m²

Abt. II / Belastungen

keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. 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

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

Denkmalschutz

nicht betroffen

Infolge der Nähe zum Baudenkmal mit der Listennummer D 2 (Denkmalbereich Suderwich) könnte der sogenannte Umgebungsschutz ausgelöst werden.

Planungsrecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.**

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ **und nach § 30 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“. Der **Fluchtlinienplan FLP 514** ist zu beachten. Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen wurden nicht beschlossen.

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.**

baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen liegen für das zu bewertende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vor.
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß §133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Vor dem Jahr 1923 wurden Straßenbaubeiträge erhoben. Diese werden als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erweiterung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus mit 2 WE und 2 Garagen 2006
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche 151 m ² gemäß Bauantrag Bruttogrundfläche 452 m ² Doppelhaus (Ehlingstr. 55/57) 18 m ² Garage Wohnfläche 92 m ² Ehlingstraße 55, EG / OG Nutzfläche 30 m ² Ehlingstraße 55 / DG Wohnfläche 92 m ² Ehlingstraße 57, EG / OG Nutzfläche 30 m ² Ehlingstraße 57 / DG
Objektbeschreibung	Einfamiliendoppelhaus, teilweise unterkellert, zweigeschossig, Annahme: nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
Wohnlage	mittlere Wohnlage
<u>Ausstattung:</u>	Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung des Objektes und des rückwärtigen Grundstücksbereichs nicht ermöglicht wurde.
Weitere Angaben	Nach äußerer Inaugenscheinnahme wird kein Gewerbebetrieb geführt. Angaben zu Zubehör, etc. können infolge der nicht ermöglichten Besichtigung nicht gemacht werden. Grenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden. Es sei aber darauf hingewiesen, dass der rückwärtige Grundstücksbereich nicht in Augenschein genommen werden konnte.
Besonderheiten	Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes aufgrund der Aktenlage und der Erkenntnisse der äußeren Inaugenscheinnahme. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass das Objekt mit Doppelhaushälften ähnlichen Baujahrs vergleichbar ist und mit Ausnahme der von außen erkennbaren und aufgeführten, keine weiteren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau bestehen. Zudem wird unterstellt, dass das Objekt insgesamt uneingeschränkt nutzbar ist. Abweichungen von diesen Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Doppelhaus nebst Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.
<u>Hinweis:</u>	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!

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Doppelhaus mit Garage, Ehlingstraße 55 / 57,
45665 Recklinghausen**

7.1	BODENWERT - Vorderland	230.300,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	515.728,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	746.028,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-37.301,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	708.727,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-13.500,-- EUR
	- Bodenland Gartenland	3.000,-- EUR
	SACHWERT	698.227,-- EUR
	rd.	698.000,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag infolge der nicht ermöglichten Besichtigung	-69.800,-- EUR
		628.200,-- EUR

**Verkehrswert des
unbelasteten Grundstück, zum
Wertermittlungsstichtag, den 11.12.2025**

rd. 628.000,-- EUR