



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 030 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3861-06-2024

Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und einem Garagengebäude

Ruhrstraße 5

45739 Oer-Erkenschwick

Wertermittlungstichtag

02.07.2024

Bewertungsobjekt

Einfamilien-doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und ein Garagengebäude
Ruhrstraße 5, 45739 Oer-Erkenschwick

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Oer-Erkenschwick, Blatt 3968

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 85, Flurstücke 254
Grundstücksgröße 685 m²

Abt. II / Belastungen

3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dass auf dem Grundstück ohne Zustimmung der Berechtigten keine gewerblichen Betriebe eingerichtet und betrieben werden dürfen
5. Auflassungsvormerkung
6. Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ 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 1970-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 **keine Baulast** im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 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 Oer-Erkenschwick liegen zurzeit **keine baubehördlichen Einschränkungen oder bauordnungsrechtliche 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 Oer-Erkenschwick besteht für das zu bewertende Objekt keine Wohnungsbindung.															
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück gilt laut Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick gemäß dem Ratsbeschluss vom 04.06.1974 als erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Demnach werden weder Erschließungskosten im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches noch Straßenausbaubeiträge gemäß des Kommunalabgabengesetzes erhoben.															
Informationen zum Baujahr	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Wohnhaus</td> <td style="text-align: right;">1955</td> </tr> <tr> <td>Stall</td> <td style="text-align: right;">1955</td> </tr> <tr> <td>Wintergarten und Aufstockung des Wohnhauses</td> <td style="text-align: right;">1979</td> </tr> <tr> <td>Aufstockung Anbau</td> <td style="text-align: right;">1980</td> </tr> </table>	Wohnhaus	1955	Stall	1955	Wintergarten und Aufstockung des Wohnhauses	1979	Aufstockung Anbau	1980							
Wohnhaus	1955															
Stall	1955															
Wintergarten und Aufstockung des Wohnhauses	1979															
Aufstockung Anbau	1980															
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">bebaute Fläche</td> <td style="width: 30%;">139 m²</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>275 m²</td> <td>Wohnhaus ohne Wintergarten</td> </tr> <tr> <td></td> <td>27 m²</td> <td>Garage</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>60 m²</td> <td>EG ohne Wintergarten</td> </tr> <tr> <td></td> <td>56 m²</td> <td>OG / DG</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	139 m ²		Bruttogrundfläche	275 m ²	Wohnhaus ohne Wintergarten		27 m ²	Garage	Wohnfläche	60 m ²	EG ohne Wintergarten		56 m ²	OG / DG
bebaute Fläche	139 m ²															
Bruttogrundfläche	275 m ²	Wohnhaus ohne Wintergarten														
	27 m ²	Garage														
Wohnfläche	60 m ²	EG ohne Wintergarten														
	56 m ²	OG / DG														
Aufteilung	<p>EG: Diele, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche (vom Wohn- und Esszimmer aus zugänglich), Flur (von der Küche aus zugänglich), Bad Wintergarten (von der Küche zugänglich)</p> <p>OG / DG: Diele mit Aufgang zum Dachboden, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer</p>															
Wohnlage	mittlere Wohnlage															
weitere Angaben	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag im OG / DG von einem Miteigentümer eigengenutzt. Das Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet und ungenutzt. In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbe betrieben. Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das Versteigerungsobjekt verfügt über eine Zuwegung.															
Besonderheiten	Auf die Hinweise und Bewertungsansätze auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.															
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben um Objekt:															
Heizungsanlage	Vaillant-Gaszentralheizungsanlage															
Fenster	WE Nr. 1 im EG / WE Nr. 2 im DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden															
Sanitär	WE Nr. 1 im EG: Badezimmer: Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch demoniert, weiße Sanitärobjekte WE Nr. 2 im DG: Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Badewanne, weiße Sanitärobjekte															
Türen	WE Nr. 1 im EG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Kunststoffüberzug WE Nr. 2 im DG: Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor															
Fußböden	WE Nr. 1 im EG: Diele, Küche, Flur, Bad: Fliesenfußböden; im Übrigen Laminatfußböden WE Nr. 2 im DG: Badezimmer, Küche, Diele: PVC-Fußböden; im Übrigen Laminatfußböden															

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagengebäude,
Ruhrstraße 5, 45739 Oer-Erkenschwick*

7.1	BODENWERT	150.700,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	129.785,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	14.024,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-42.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garagengebäude	5.933,-- EUR
	- Abschlag fehlende baurechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachbodens	-8.835,-- EUR
	SACHWERT	249.607,-- EUR
		rd. 250.000,-- EUR
	Abschlag infolge der nicht ermöglichten Besichtigung des Dachbodens	-5.000,-- EUR
	VERKEHRSWERT	245.000,-- 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!