



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 046 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3825-01-2024

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus
links mit Anbau und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93

45661 Recklinghausen

Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung

Bewertungsobjekt

Grundbuch

bergbauliche Einwirkungen

Baulasten

Denkmalschutz

Planungsrecht

11.04.2024

11.04.2024

Einfamilienreihenendhaus links mit Anbau und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93
45661 Recklinghausen

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36293

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstücke 486
Gebäude- und Freifläche, Theodor-Körner-Straße 93
Grundstücksgröße 268 m²

Abt. II / Belastungen

2. befristete Rückauflassungsvormerkung
4. Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Recklinghausen, 022 K 046 / 23

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 3“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des 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.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist **keine Baulast eingetragen**.

Das zu bewertende Objekt ist laut Angabe der Stadt Recklinghausen ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und **ist mit der Nr. 84 in die Denkmalliste der Stadt Recklinghausen eingetragen**. Es ist zudem Teil eines Denkmalbereiches (Reitwinkelkolonie in Recklinghausen-Grullbad) gemäß § 2 Absatz 3 DschG NRW.

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“. **Maßgeblich ist der Bebauungsplan mit der Nr. 31-3 „Cneisenastraße“.**

Sanierung / Entwicklung	Für den hier maßgeblichen Bereich sind weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen noch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.																
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen sind zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bzgl. dieser Liegenschaft anhängig.																
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 in Rede stehende Objekt nicht der Wohnungsbindung.																
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Das in Rede stehende Grundstück ist sowohl von der Theodor-Körner-Straße als über die Gneisenaustraße erschlossen. Beide Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Die Theodor-Körner-Straße ist in diesem Bereich mit Bundes- und Landeszuschüssen ausgebaut worden, so dass die Stadt keine Erschließungsbeiträge erhoben hat. Die Gneisenaustraße wurde fertig von der Märkischen Steinkohlen-gewerkschaft übernommen. Erschließungsbeiträge würden für diese Straße nicht erhoben. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.																
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Ursprungsbaujahr Wohnhaus</td><td>1914</td></tr> <tr> <td>Umbau und Modernisierung Wohnhaus / Anbau</td><td>2007</td></tr> <tr> <td>Baujahr Garage</td><td>2007</td></tr> <tr> <td> </td><td> </td></tr> <tr> <td>mittleres Baujahr (fiktiv)</td><td>1986</td></tr> <tr> <td>mittleres Alter</td><td>38 Jahre</td></tr> <tr> <td>mittlere Gesamtnutzungsdauer</td><td>79 Jahre</td></tr> <tr> <td>mittlere Restnutzungsdauer</td><td>41 Jahre</td></tr> </table>	Ursprungsbaujahr Wohnhaus	1914	Umbau und Modernisierung Wohnhaus / Anbau	2007	Baujahr Garage	2007			mittleres Baujahr (fiktiv)	1986	mittleres Alter	38 Jahre	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre	mittlere Restnutzungsdauer	41 Jahre
Ursprungsbaujahr Wohnhaus	1914																
Umbau und Modernisierung Wohnhaus / Anbau	2007																
Baujahr Garage	2007																
mittleres Baujahr (fiktiv)	1986																
mittleres Alter	38 Jahre																
mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre																
mittlere Restnutzungsdauer	41 Jahre																
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td><td>152 m² Wohnhaus mit Anbau</td></tr> <tr> <td></td><td>17 m² Garage</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche:</td><td>44 m² EG</td></tr> <tr> <td></td><td><u>30 m² DG</u></td></tr> <tr> <td></td><td>74 m²</td></tr> </table>	Bruttogrundfläche	152 m ² Wohnhaus mit Anbau		17 m ² Garage	Wohnfläche:	44 m ² EG		<u>30 m² DG</u>		74 m ²						
Bruttogrundfläche	152 m ² Wohnhaus mit Anbau																
	17 m ² Garage																
Wohnfläche:	44 m ² EG																
	<u>30 m² DG</u>																
	74 m ²																
Objektbeschreibung	Einfamilienreihenendhaus links mit Anbau und Garage, teilweise unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss																
Aufteilung	<p>Laut Bauakte:</p> <p>EG: Eingangsbereich, Diele, zwei Zimmer</p> <p>Anbau: WC, Spülküche, Stall</p> <p>DG: Ein Dachgeschossplan ist nicht vorhanden</p> <p>KG: Flur, ein Kellerraum</p>																
Wohnlage	mittlere Wohnlage																
Ausstattung:	Allgemeine Angaben zum Objekt:																
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Sprossen																
Innenausstattung des Objektes:	<p>Türen: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung</p> <p>Weitere Angaben liegen diesseits nicht vor, da eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.</p>																
Nutzer des Objektes	Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer genutzt.																

Besonderheiten

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes auf Grundlage der Aktenlage und der äußereren Inaugenscheinnahme. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengegenutzt. Es wird angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Zudem wird gemäß Bewertungsansatz von durchgreifenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2007 ausgegangen, siehe dazu die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens.

Abweichungen von diesen Ansätzen und 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 Einfamilienreihenendhaus mit Anbau und Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet..

Es sei darauf hingewiesen, dass mögliche Steuer- und Finanzvorteile, die für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Denkmalschutzeigenschaft anfallen könnten, bei der Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt geblieben sind.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	60.300,--	EUR	
Sachwert der baul. Anlagen	152.295,--	EUR	
vorläufiger Sachwert	212.595,--	EUR	
Marktanpassung	42.519,--	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	255.114,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	- 8.200,--	EUR	Mehraufwendungen bedingt durch die Denkmalschutzeigenschaft
	5.435,--	EUR	Gebäudesachwert Garage
Sachwert	rd. 252.349,--	EUR	
	rd. 252.000,--	EUR	
Abschlag infolge nicht ermöglichter Besichtigung	- 10 % - 25.200 ,--	EUR	
	226.800,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 227.000,--	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!