



**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 053 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3889-10-2024

**Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppel-  
haushälfte - rechts - und einer Fertigteilgarage  
Heinrich-Pardon-Straße 13**

**45665 Recklinghausen**

Wertermittlungstichtag

22.04.2025

Ortsbesichtigungen

13.03.2025 und 22.04.2025

Bewertungsobjekt

Einfamilien-doppelhaushälfte rechts mit Fertigteilgarage  
Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,  
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 14012

### Bestandsverzeichnis

Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstück 387  
Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Pardon-Straße 13  
Grundstücksgröße 409 m<sup>2</sup>

### Abt. II / Belastungen

3 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung  
der Gemeinschaft – 22 K 053 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter 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 **weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.**

Denkmalschutz

**keine Angaben**

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 sind zurzeit **keine bauordnungsbehördlichen Verfahren** für die zu bewertende 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 <b>besteht für das zu bewertende Objekt keine Wohnungsbindung.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
| abgabenrechtlicher Zustand     | <p>Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Das Grundstück ist über die Heinrich-Pardon-Straße erschlossen. Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt und wurde 2002 abgerechnet. Gemäß Heranziehungsbescheid vom 20.02.1980 wurde eine Vorausleistung in Höhe von 7.754,20 DM erhoben. Diese Vorausleistung wurde aufgrund der Ablösungserklärung desselben Tages als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. <b>Der endgültige Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten.</b></p> <p>Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten.</p> |                                                                                     |
| Informationen zum Baujahr      | Wohnhaus / Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1977                                                                                |
|                                | mittleres Baujahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1977                                                                                |
|                                | mittleres Alter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 48 Jahre                                                                            |
|                                | mittlere Gesamtnutzungsdauer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 80 Jahre                                                                            |
|                                | wirtschaftl. Restnutzungsdauer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 32 Jahre                                                                            |
| Flächenzusammenstellung        | bebaute Fläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100 m <sup>2</sup>                                                                  |
|                                | Bruttogrundfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 333 m <sup>2</sup> Wohnhaus<br>17 m <sup>2</sup> Garage                             |
|                                | Wohnfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 63 m <sup>2</sup> EG<br>61 m <sup>2</sup> OG<br>124 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche |
|                                | Nutzfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | rd. 37 m <sup>2</sup> Dachgeschoss                                                  |
| Objektbeschreibung             | <p>Wohnhaus:<br/>voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss<br/>Ausbau des Dachgeschosses ohne baurechtliche Genehmigung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
| Aufteilung                     | <p>Erdgeschoss:<br/>Diele / Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse</p> <p>Obergeschoss:<br/>Flur, 2 Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Balkon</p> <p>Dachgeschoss:<br/>Flur, ausgebauter Dachraum, Abstellfläche im Drempelbereich</p> <p>Kellergeschoss:<br/>Flur, Heizungsraum, Kellerraum, Waschküche mit Kelleraußeneingang, Hausanschlussraum</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| <b>Ausstattung:</b>            | Allgemeine Angaben zum Objekt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Heizungsanlage:                | Gaszentralheizungsanlage der Firma Vaillant, vor ca. 15 Jahren erneuert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| Fenster:                       | EG / OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden<br>DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |
| Innenausstattung des Objektes: | <p>Sanitär:<br/>EG: Gäste-WC: Stand-WC, Waschtisch<br/>OG: Badezimmer: Waschtisch, Badewanne, Duschtasse, farbige Sanitärobjekte</p> <p>Türen:<br/>Hauseingangstür als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Innentüren im EG / OG mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Mahagoni</p> <p>Fußböden:<br/>EG: Fliesenfußböden; OG: Bad, Balkon: Fliesenfußboden; Schlaf-<br/>räume, Diele: Laminatfußböden, Abstellraum: Teppichfußboden<br/>DG: Teppichfußboden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnlage            | mittlere Wohnlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| weitere Angaben     | Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.<br>In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbe betrieben.<br>Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.<br>Das Versteigerungsobjekt verfügt über eine Zuwegung.                                                                                                                                                                                |
| Besonderheiten      | Auf die Hinweise bezüglich der bauordnungsrechtlichen Genehmigungssituation und den Bewertungsansatz auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bewertungsverfahren | Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte und einer Fertigteilgarage 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 nur stützend betrachtet. |

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### Doppelhaushälfte mit Fertigteilgarage, Heinrich-Pardon-Straße 13, 45665 Recklinghausen

|     |                                               |                       |
|-----|-----------------------------------------------|-----------------------|
| 7.1 | BODENWERT                                     | 114.520,-- EUR        |
| 7.2 | SACHWERT                                      |                       |
|     | DER BAULICHEN ANLAGEN                         | <u>195.395,-- EUR</u> |
|     | VORLÄUFIGER SACHWERT                          | 309.915,-- EUR        |
|     | MARKTANPASSUNG                                | <u>30.992,-- EUR</u>  |
|     | VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT         | 340.907,-- EUR        |
|     | BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE |                       |
|     | - Bauschäden / Baumängel                      | -8.500,-- EUR         |
|     | - Nutzungsmöglichkeit Dachgeschoss            | <u>20.454,-- EUR</u>  |
|     | SACHWERT                                      | 352.861,-- EUR        |
|     | <b>rd.</b>                                    | <b>353.000,-- EUR</b> |

## VERKEHRSWERT

**353.000,-- 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 an-  
geraten!*