



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 056 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3820-12-2023

**Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien-doppel-
haushälfte links nebst Anbau und Garage
Berghäuser Straße 177**

45663 Recklinghausen

Wertermittlungstichtag

29.02.2024

Ortsbesichtigungen

09.01.2024

29.02.2024

Bewertungsobjekt

Erbbaurecht bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte links -
nebst Anbau und Garage

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Erbbaugrundbuch von Recklinghausen, Blatt 39165

Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht an den in Blatt 1542 unter Nr. 126 im Bestandsverzeichnis
verzeichneten Grundstücken:

Gemarkung	Recklinghausen
Flur	542
Betriebsfläche	Flurstück 953
Grundstücksgröße	Alter Bärenbach
	054 m ²
Gemarkung	Recklinghausen
Flur	542
Gebäude- und Freifläche	Flurstück 974
Grundstücksgröße	Berghäuser Straße 177
	555 m ²

eingetragen in Abteilung II Nr. 44 für die Dauer von 99 Jahren seit dem
Tag der Eintragung. ...

Abteilung II / Belastungen

- Nr. 1 Erbbauzins
- Nr. 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen
Grundstückseigentümer
- Nr. 3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Abwasserkanal-
recht
- Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende
Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König
Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Ei-
gentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Im-
mobilienservices GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass
in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grund-
stücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert
ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre um-
gegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit
bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach
nicht mehr zu rechnen.

Baulasten	Für das in Rede stehende Grundstück ist eine begünstigende Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen eingetragen.
Denkmalschutz	Hierzu wurden von der Stadtverwaltung Recklinghausen trotz Anfrage keine Angaben gemacht. Es wird angenommen, dass das zu bewertende Objekt nicht dem Denkmalschutz unterliegt.
Baurecht	Darstellung des Grundstücks im FNP als Grünfläche (hinterer Bereich), im Übrigen Wohnbaufläche . Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.03.2013 rechtskräftig. Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
Sanierung / Entwicklung	Zurzeit sind keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen.
Altlasten	Das zu bewertende Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.
Wohnungsbindung	Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung .
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht und ist über die Erschließungsanlage „Berghäuser Straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist noch nicht endgültig hergestellt . Vor 1948 wurde jedoch ein Pauschalbetrag in Höhe von 300,00 RM gezahlt. Dieser gilt entsprechend eines späteren Ratsbeschlusses als endgültiger Erschließungsbeitrag. Der Erschließungsbeitrag ist damit abgegolten. Ein Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben . Da im oben genannten Bereich die Erschließungsanlage noch nicht endgültig hergestellt und abgerechnet ist, können auch keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen.
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus 1933 / 1934 Baujahr Anbau / Garage 1995
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 272 m² Wohnhaus mit Anbau 32 m² Garage Wohnfläche 134 m²
Aufteilung	Erdgeschoss Altbau: Flur, Arbeitszimmer, Gästezimmer Anbau: Hauseingangsbereich, Flur, Duschbad, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich Dachgeschoss: Altbau: Kinderzimmer 1 mit Abstellraum Anbau: Flur, Badezimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer 2 Kellergeschoss: Anbau: Flur, Heizungsraum / Waschküche, Vorrat, Kellerraum
Besonderheiten	Lage in unmittelbarer Nähe zur BAB 2 - Verkehrslärmbelastung
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage
Lage des Grundstücks	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen
Nutzer	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Ausstattung des Objektes:

Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage der Firma Wolff mit Warmwasserspeicher
Fenster	Erdgeschoss und Dachgeschoss / Altbau und Anbau: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden
Sanitär	Erdgeschoss / Anbau: Duschbad: wandhängendes WC, Waschtisch, Dusche, weiße Sanitäröb- jekte Dachgeschoss / Anbau: Badezimmer: Badewanne, zwei Waschtische, wandhängendes WC, weiße Sanitäröbjekte
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isoliervergla- sung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in weiß Lack
Fußböden	Erdgeschoss / Altbau und Anbau: Arbeitszimmer: Laminatfußboden; im Übrigen Fliesenfußböden Dachgeschoss / Altbau und Anbau: Badezimmer: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren heran- gezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte nebst Anbau mit Garage und Carport bebautes Erbbaurecht handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wurde nur hilfsweise betrachtet. Vergleichswerte von bebauten Erbbaurechten, die einen direkten Preisvergleich zulassen liegen nicht vor.

**Verkehrswert des belasteten
Erbbaurechts nach
§ 194 BauGB**

275.000,--EUR

Betrachtung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung:

Ausgangswert zum „erbbauzinsfreien Erbbaurecht“	388.879,-- EUR
Einfluss wegen der Zustimmung aus den §§ 5 / 7 ErbbauRG	- 7.778,-- EUR
	381.101,-- EUR
rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung	0,-- EUR
konjunkt. Einflüsse / Marktanpassung	- 32.744,-- EUR
vertragliche Einflüsse Erbbaurechtsvertrag	- 5.894,-- EUR
Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG	342.463,-- EUR
„Zuzahlungsbetrag“ gem. §§ 50/51 ZVG	74.991,-- EUR
Erhöhungsvormerkung	0,-- EUR
„Barpreis“	267.472,-- EUR

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!