



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 062 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3925-04-2025

Grundstück bebaut mit drei Wohn- und Geschäftshäusern mit 21 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 12 Tiefgaragenstellplätzen etc.

**Langenbochumer Straße 449, 451, 453
45701 Herten**

**Hier: ETW Nr. 17 im 2. OG rechts
Langenbochumer Straße 453
45701 Herten**

Wertermittlungsstichtag

27.05.2025

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit drei Wohn- und Geschäftshäusern mit 21 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 12 Tiefgaragenstellplätzen, 18 Stellplätzen auf einem Parkdeck und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück

Langenbochumer Straße 449, 451, 453
45701 Herten

Hier: ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss rechts
Langenbochumer Straße 453
45701 Herten

Miteigentumsanteil

Amtsgericht Recklinghausen,
Wohnungsgrundbuch von Herten, Blatt 3266

Bestandsverzeichnis

26,184 / 1.000 – sechszwanzigkommaeinhundertvierundachtzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Westerholt, Flur 12, Flurstück 295
Gebäude- und Freifläche, Langenbochumer Str. 449, 451, 453
Grundstücksgröße 2.582 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoss gelegenen Wohnung, mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Abteilung II / Belastungen

- 3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- 5 Zwangsversteigerungsvermerk
AG Recklinghausen, 022 K 062 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Im Vest“ und über dem auf Zinkerz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Andrea“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Im Vest“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Andrea“ ist die E.ON SE (Anschrift: E:ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 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	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche (M) Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Für den hier maßgeblichen Bereich seien weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen noch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Es liegen jedoch Informationen vor, dass sich von 1983 bis 2004 eine chemische Reinigung auf dem Grundstück betrieben wurde. Eine genaue Verortung der chemischen Reinigung ist nach Aktenlage jedoch nicht möglich. Da chemische Reinigungen durch einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet sind, können Verunreinigungen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.
Wohnungsbindung	Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung.
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit seien keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.
Erschließungskosten	Das in Rede stehende Grundstück ist an der öffentlichen Erschließungsanlage Langenbochumer Straße gelegen. Ein Erschließungsbeitrag werde nicht mehr erhoben. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können noch berechnet und erhoben werden (Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen, ohne Kanal). Straßenlandabtretungen sind nicht vorgesehen Eine Stellplatzablöseverpflichtung besteht nicht.
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohn- und Geschäftshäuser 1976
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 3.626 m ² Wohn- und Geschäftshäuser Wohnfläche 68 m ² ETW Nr.17
Aufteilung	ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss: Diele mit Abstellschränken, Küche, Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Balkon
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben um Objekt:
Heizungsanlage	Laut Angabe Öl-Zentralheizungsanlage
Fenster	ETW Nr. 17: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden
Sanitär	Badezimmer: Duschtasse, eingebauter Waschtisch, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte; Gäste-WC: Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, farbige Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Eiche hell, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Eiche hell
Fußböden	Badezimmer, Küche, WC: Fliesenfußböden; Schlafzimmer: Teppichfußböden; im Übrigen Parkettfußböden

WEG-Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt der: ...</p> <p>Trotz mehrfacher Anfrage wurden von der WEG-Verwaltung keine Angaben zum Objekt gemacht.</p> <p>Es liegen daher diesseits keine Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage, zu wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, zu beschlossenen Sonderumlagen, zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 17 bei der Gemeinschaft und zur Höhe des Hausgeldes der ETW Nr. 17 vor.</p> <p><u>Mögliche Einschränkungen und Wertminderungen, die sich daraus ergeben könnten, müssen daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.</u></p>
Bewertungsverfahren	<p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.</p>

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 17, Langenbochumer Straße 453, 45701 Herten

7.1	BODENWERTANTEIL	10.448,- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	91.316,- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-800,- EUR
	ERTRAGSWERT	100.964,- EUR
	rd.	101.000,- EUR

Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, den 27.05.2025	rd.	101.000,- 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!