



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 068 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3924-03-2025

**Grundstück bebaut mit drei Mehrfamilienwohnhäusern
mit insgesamt 48 Wohnungseigentumen und 4 Teileigentumen**

Forellstraße 59, 61, 63

45663 Recklinghausen

Hier: ETW Nr. 15 im 7. OG, Forellstr. 61, 45663 Recklinghausen

| | |
|---------------------------|--|
| Wertermittlungstichtag | 06.05.2025 |
| Ortsbesichtigung | 06.05.2025 |
| Bewertungsobjekt | Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 48 Wohnungseigentumen und 4 Teileigentumen Forellstraße 59, 61, 63 45663 Recklinghausen Hier: ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts |
| Miteigentumsanteil | Amtsgericht Recklinghausen, Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen, Blatt 15938 <u>Bestandsverzeichnis</u> Zweitausendfünfundneunzig / Hunderttausendstel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 641, Flurstück 269 Gebäude- und Freifläche, Forellstraße 59, 61, 63 Grundstücksgröße 4.596 qm verbunden mit Sondereigentum an der im VII. Geschoss rechts des Hauses Forellstraße 61 gelegenen Wohnung, groß 77,89 qm. ... <u>Abteilung II / Belastungen</u> 3 Zwangsversteigerungsvermerk Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 068 / 24 |
| bergbauliche Einwirkungen | Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die SILOXA GAS GmbH, Eiland 3 in 45134 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. 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 | Eintragung einer Abstandflächenbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Recklinghausen | |
| Denkmalschutz | nicht betroffen | |
| Baurecht | Darstellung des Grundstücks im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. | |
| Altlasten | Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen als Teil der Altablagerung mit der Bezeichnung 4409 / 230 AA Pappelallee /Forellstraße, RE , erfasst. | |
| Wohnungsbindung | Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung. | |
| baubehördliche Beschränkungen | Zurzeit seine keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig. | |
| Erschließungskosten | Das in Rede stehende Grundstück unterliegt gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Es ist sowohl von der Forellstraße als auch von der Volmestraße erschlossen, die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Für das in Rede stehende Grundstück ist der Kanalanschlussbeitrag abgegolten. Im oben genannten Bereich sind mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW begründen könnten. | |
| Informationen zum Baujahr | Baujahr Wohnhäuser Abweichungen WEG-Bescheinigung Nutzungsänderung des DG Fassadenverkleidung der Dachaufbauten Änderung der Außenfassade, Balkonverglasung, 7. OG rechts, Forellstraße 61 | Baugenehmigung 07.10.1964 Baugenehmigung 24.02.1966 14.06.1966 Baugenehmigung 23.11.1989 Baugenehmigung 23.09.1988 Baugenehmigung 21.05.1973 |
| Flächenzusammenstellung | Bruttogrundfläche Wohnfläche | 5.921 m ² Wohnhäuser 78 m ² ETW Nr. 15 |
| Aufteilung | ETW Nr. 15 im 7. Obergeschoss rechts: Aufteilung: <u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</u> Laut Darstellung in den Aufteilungsplänen: Diele, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Balkon, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Balkon 2 | |
| Wohnlage | mittlere Wohnlage | |
| WEG-Verwaltung | Die WEG-Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 243.835,- EUR Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft in Höhe von: 12.282,- EUR Das Hausgeld für die ETW Nr. 15 beträgt 226,- EUR / Monat | |

| | |
|---------------------|---|
| Besonderheiten | <p>Eine Besichtigung des Objektes wurde ohne Angabe von Gründen nicht ermöglicht. Das Objekt steht laut Angabe der Hausverwaltung schon seit geraumer Zeit leer.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, soll die Bewertung auf Grund der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen.</p> <p>Es wird angenommen, dass die ETW Nr. 15 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit vergleichbaren Wohneinheiten in Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass die zu bewertende Eigentumswohnung uneingeschränkt nutzbar ist.</p> <p>Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.</p> |
| Bewertungsverfahren | <p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der Vergleichswert wurde nur stützend betrachtet.</p> |

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 15, Forellstraße 61, 45663 Recklinghausen

| | | |
|-----|--|-----------------------|
| 7.1 | BODENWERTANTEIL | 21.147,-- EUR |
| 7.2 | ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN | 88.078,-- EUR |
| | MARKTANPASSUNG | |
| | BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE | |
| | - Bauschäden / Baumängel | -300,-- EUR |
| | ERTRAGSWERT | <u>108.925,-- EUR</u> |
| | rd. | 109.000,-- EUR |
| | abzüglich Risikoabschlag infolge nicht ermöglichter Innenbesichtigung | <u>-10.900,-- EUR</u> |
| | | 98.100,-- EUR |
| | rd. | 98.000,-- EUR |

**Verkehrswert des unbelasteten
Wohnungseigentums zum Stichtag,
den 06.05.2025**

rd. 98.000,-- 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!