



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 021 / 23**

**Exposé zum Gutachten: W 3802-08-20232**

**ETW Nr. 2 im Dachgeschoss  
Steinstraße 31  
45731 Waltrop**

Wertermittlungsstichtag	31.08.2023
Bewertungsobjekt	Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Garage Steinstraße 31 45731 Waltrop
	Hier: 2. ETW Nr. 2 im DG
Grundbuch	<b>2. Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Waltrop, Blatt 10771</b>
	<u>Bestandsverzeichnis</u> 400 /1.000 (vierhunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Waltrop, Flur 44, Flurstück 1247 Grundstücksgröße 713 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans. ...
	<u>Abt. II / Belastungen</u> Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk
bergbauliche Einwirkungen	Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „An der Haard“. Es wird mitgeteilt, dass nach 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 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.
Baulasten	keine Eintragung im Baulistenverzeichnis
Denkmalschutz	nicht betroffen
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Für den hier maßgeblichen Bereich sind weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.
Wohnungsbindung	Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung.
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit bestehen für das zu bewertende Grundstück keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in Form von ordnungsbehördlichen Verfahren.

Erschließungskosten	<p>Es wird bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück als abgegolten gelten.</p> <p>Das Grundstück wird von der Erschließungsanlage „Steinstraße“ erschlossen. Mit einer Heranziehung zu Ausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG NRW ist zurzeit nicht zu rechnen.</p>		
Informationen zur Genehmigungslage	<p>Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage Baugenehmigung: 1963 / Nachtragsgenehmigung 1963 / Schlussabnahme: 1965 Einbau einer Ölfeuerungsanlage Baugenehmigung: 1970 / Schlussabnahme: 1972 Anbau eines Wohnraumes an das vorhandene Wohnhaus Baugenehmigung: 1980 / Schlussabnahme: 1982 Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau Baugenehmigung: 1998 / Schlussabnahme: 1999 Abgeschlossenheitsbescheinigung 2000</p>		
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	388 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau 33 m <sup>2</sup> Garage	94 m <sup>2</sup> ETW Nr. 2
Aufteilung	<p>ETW Nr. 2 im Dachgeschoss: Diele, Bad ;Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Balkon, Arbeitszimmer, Wohnzimmer [Anbau], (Arbeitszimmer und Wohnzimmer sind durch das Esszimmer zugänglich)</p>		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
Nutzer	<p>Das zu bewertende Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und befindet sich im Umbau – auf die Fotodokumentation wird verwiesen.</p>		
Nutzung	Wohnnutzung, in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben		
Grundstückslage	Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.		
Besonderheiten	<p>Eine Nutzung der zu bewertenden Wohneinheit in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeit sowie zur Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die damit verbundene Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p>		

#### Ausstattung der ETW Nr. 2:

Heizungsanlage	Ölzentralheizungsanlage der Firma Buderus mit Warmwasserspeicher
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Sanitär	Bad: alte Badewanne, Waschtisch und WC wurden entfernt
Fußböden	Betonfußböden
Besonderheiten	Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Beseitigung der Feuchteschäden Entfernung der Schimmelbildung Erneuerung der Wohnungseingangs- und Innen türen Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge

**Wertzusammenstellung****ETW Nr. 2:**

Bodenwertanteil	77.044,-	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>121.725,-</u>	EUR
vorläufiger Ertragswert	198.729,-	EUR
Marktanpassung	<u>0,-</u>	EUR
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	198.729,-	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 57.000,-</u>	EUR
Ertragswert	141.729,-	EUR
	rd. 142.000,--	EUR
Zuschlag infolge der Höhe des Sachwertes (mögliche Eigennutzung)	<u>3.550,-</u>	EUR
	145.550,-	EUR
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 145.000,-</b>	<b>EUR</b>

**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!*