



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 046 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3825-01-2024

**Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihenendhaus
links mit Anbau und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93**

45661 Recklinghausen

Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung

Bewertungsobjekt

Grundbuch

bergbauliche Einwirkungen

Baulasten

Denkmalschutz

Planungsrecht

11.04.2024

11.04.2024

Einfamilienreihenendhaus links mit Anbau und Fertigteilgarage
Theodor-Körner-Straße 93
45661 Recklinghausen

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 36293

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Recklinghausen, Flur 632, Flurstücke 486
Gebäude- und Freifläche, Theodor-Körner-Straße 93
Grundstücksgröße 268 m²

Abt. II / Belastungen

2. befristete Rückauflassungsvormerkung
4. Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Recklinghausen, 022 K 046 / 23

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 3“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des 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.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist **keine Baulast eingetragen.**

Das zu bewertende Objekt ist laut Angabe der Stadt Recklinghausen ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW und **ist mit der Nr. 84 in die Denkmalliste der Stadt Recklinghausen eingetragen.** Es ist zudem Teil eines Denkmalbereiches (Reitwinkelkolonie in Recklinghausen-Grullbad) gemäß § 2 Absatz 3 DSchG NRW.

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“. **Maßgeblich ist der Bebauungsplan mit der Nr. 31-3 „Cneisenaustraße“.**

Sanierung / Entwicklung	Für den hier maßgeblichen Bereich sind weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen noch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.	
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen sind zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bzgl. dieser 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 unterliegt das in Rede stehende Objekt nicht der Wohnungsbindung.	
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Das in Rede stehende Grundstück ist sowohl von der Theodor-Körner-Straße als über die Gneisenaustraße erschlossen. Beide Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Die Theodor-Körner-Straße ist in diesem Bereich mit Bundes- und Landeszuschüssen ausgebaut worden, so dass die Stadt keine Erschließungsbeiträge erhoben hat. Die Gneisenaustraße wurde fertig von der Märkischen Steinkohlen-gewerkschaft übernommen. Erschließungsbeiträge würden für diese Straße nicht erhoben. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen.	
Informationen zum Baujahr	Ursprungsbaujahr Wohnhaus	1914
	Umbau und Modernisierung Wohnhaus / Anbau	2007
	Baujahr Garage	2007
	mittleres Baujahr (fiktiv)	1986
	mittleres Alter	38 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre
	mittlere Restnutzungsdauer	41 Jahre
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche	152 m ² Wohnhaus mit Anbau 17 m ² Garage
	Wohnfläche:	44 m ² EG 30 m ² DG <u>74 m²</u>
Objektbeschreibung	Einfamilienreihenendhaushaus links mit Anbau und Garage, teilweise unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss	
Aufteilung	Laut Bauakte: EG: Eingangsbereich, Diele, zwei Zimmer Anbau: WC, Spülküche, Stall DG: Ein Dachgeschossplan ist nicht vorhanden KG: Flur, ein Kellerraum	
Wohnlage	mittlere Wohnlage	
Ausstattung:	Allgemeine Angaben zum Objekt:	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Sprossen	
Innenausstattung des Objektes:	Türen: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung Weitere Angaben liegen diesseits nicht vor, da eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde.	
Nutzer des Objektes	Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag durch die Eigentümer genutzt.	

Besonderheiten

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Objektes nicht ermöglicht wurde. Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, erfolgt die Bewertung des Objektes auf Grundlage der Aktenlage und der äußeren Inaugenscheinnahme. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt. Es wird angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen. Zudem wird gemäß Bewertungsansatz von durchgreifenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2007 ausgegangen, siehe dazu die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens.

Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Anbau und Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet..

Es sei darauf hingewiesen, dass mögliche Steuer- und Finanzvorteile, die für das in Rede stehende Objekt auf Grundlage der Denkmalschutzeigenschaft anfallen könnten, bei der Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt geblieben sind.

Wertzusammenstellung

Bodenwert		60.300,--	EUR	
Sachwert der baul. Anlagen		152.295,--	EUR	
vorläufiger Sachwert		212.595,--	EUR	
Marktanpassung		42.519,--	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert		255.114,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
		- 8.200,--	EUR	Mehraufwendungen bedingt durch die Denkmalschutzeigenschaft
		5.435,--	EUR	Gebäudesachwert Garage
Sachwert	rd.	252.349,--	EUR	
	rd.	252.000,--	EUR	
Abschlag infolge nicht ermöglichter Besichtigung	- 10 %	- 25.200,--	EUR	
		226.800,--	EUR	
Verkehrswert	rd.	227.000,--	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 angeraten!