



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 072 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3839-02-2024

**Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte
links mit Tandem-Fertigteilgarage
Panhütterweg 19
45665 Recklinghausen**

Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung

Bewertungsobjekt

Grundbuch

27.02.2024

27.02.2024

Zweifamiliendoppelhaushälfte links mit Doppelgarage,
Panhütterweg 19, 45665 Recklinghausen

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 7140

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Recklinghausen		
Flur	443	Flurstück	256
Gebäude- und Freifläche	Panhütterweg 19		
Grundstücksgröße	626 m ²		

Abt. II / Belastungen

2. Zwangsversteigerungsvermerk,
AG Recklinghausen, 022 K 072 / 23

bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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 1950-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Baulasten

Das zu bewertende Grundstück ist weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.

nicht betroffen

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Ab der rückwärtigen Gebäudekante erfolgt die **planungsrechtliche Beurteilung** des Grundstücks unter Berücksichtigung des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Es wurden für das zu bewertende Grundstück keine vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen.

baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen liegen zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vor.		
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 zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung .		
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Das zu bewertende Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Recklinghausen gemäß §133 Bau GB der Erschließungsbeitragspflicht. Das in Rede stehende Grundstück sei über die Erschließungsanlage Panhütter Weg erschlossen. Für das in Rede stehende Grundstück seien 1950 Vorausleistungen i.H.v. 705,60 DM festgesetzt worden. Gemäß einem späteren Ratsbeschlusses werde die Vorausleistung als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Der Erschließungsbeitrag sei damit abgegolten. Zudem sei die Erschließungsanlage endgültig hergestellt.</p> <p>Für das in Rede stehende Grundstück wurde am 20.02.1951 eine Kanalanschlussgebühr in Höhe von 250,60 DM festgesetzt.</p> <p>Im oben genannten Bereich seien mittelfristig keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, die eine Beitragspflicht nach § 1 KAG NRW begründen könnten.</p>		
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus	1950	
	Tandem Garage	Baugenehmigung	20.10.1997
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	143 m ²	
	Bruttogrundfläche	235 m ² Wohnhaus 31 m ² Doppelgarage 23 m ² Nebengebäude	
	Wohnfläche	64 m ² WE Nr. 1 58 m ² WE Nr. 2 122 m ²	
Objektbeschreibung	Zweifamiliendoppelhaushälfte links, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach		
Aufteilung	<p>EG: Treppenhaus WE Nr. 1: Diele, Schlafzimmer, Duschbad, Küche, Wohn - und Esszimmer, Terrasse</p> <p>DG: Treppenhaus WE Nr. 2: Diele, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Wohn- und Esszimmer</p>		
Wohnlage	mittlere Wohnlage, Ausrichtung nach Norden		
Weitere Angaben	<p>Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von Miteigentümern eingeschossig genutzt. Es wird in dem zu bewertenden Objekt kein Gewerbe betrieben. Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das Versteigerungsobjekt verfügt über eine Zuwegung.</p>		
Besonderheiten	Keine		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamilien-doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.		

Ausstattung:

Heizungsanlage

Allgemeine Angaben zum Objekt:

Nachtspeicherheizungen

Fenster

WE Nr. 1 im EG:

Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren mit Isolierverglasung, Rollläden, im Duschbad Dreifachverglasung

WE Nr. 2 im DG:

Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Isolierverglasung, Rollläden, im Badezimmer Glasbausteine mit Lüftungsflügel

Sanitär

WE Nr. 1 im EG:

Duschbad: Stand-WC mit Spülkasten, bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjecte

WE Nr. 2 im DG:

Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Dusche, weiße Sanitärobjecte

Türen

Hauseingangstür als Metalltür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung

WE Nr. 1 im EG:

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz natur als einfache Innentür mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz natur

WE Nr. 2 im DG:

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Innentüren mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich

Fußböden

WE Nr. 1 im EG:

Duschbad: Fliesenfußboden; Küche: Steinzeugfußboden; Diele, Wohn- und Esszimmer: Travertinbelag; Schlafzimmer PVC-Fußboden

WE Nr. 2 im DG:

Badezimmer: Mosaikfußboden; Wohn- und Esszimmer: Parkettfußboden; im Übrigen PVC-Fußböden

Wertzusammenstellung

Bodenwert

125.000,-- EUR

Sachwert der baul. Anlagen

130.654,-- EUR

vorläufiger Sachwert

255.654,-- EUR

Marktanpassung

25.565,-- EUR

vorläufiger marktangepasster
Sachwert

281.219,-- EUR

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

- 22.000,-- EUR Bauschäden / Baumängel

7.485,-- EUR Gebäudesachwert Doppelgarage

6.588,-- EUR Gebäudesachwert Nebengebäude

3.276,-- EUR Bodenwert Gartenland

Sachwert

rd. 276.568,-- EUR

Verkehrswert**rd. 277.000,-- 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!**