



**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**

### **Wertermittlungstichtag**

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 <sup>2</sup>

#### 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.**

Denkmalschutz

**nicht betroffen**

Planungsrecht

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 <b>keine bauordnungsbehördlichen Verfahren</b> vor.						
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit <b>nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet</b> .						
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Recklinghausen unterliegt das zu bewertende Objekt <b>nicht der Wohnungsbindung</b> .						
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. <b>Der Erschließungsbeitrag sei damit abgegolten. Zudem sei die Erschließungsanlage endgültig hergestellt.</b></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 <b>keine straßenbaulichen Maßnahmen</b> in Form der Verbesserung oder Erneuerung geplant, <b>die eine Beitragspflicht nach § ( KAG NRW begründen könnten.</b></p>						
Informationen zum Baujahr	<table> <tr> <td>Wohnhaus</td><td>1950</td></tr> <tr> <td>Tandem Garage</td><td>Baugenehmigung 20.10.1997</td></tr> </table>	Wohnhaus	1950	Tandem Garage	Baugenehmigung 20.10.1997		
Wohnhaus	1950						
Tandem Garage	Baugenehmigung 20.10.1997						
Flächenzusammenstellung	<table> <tr> <td>bebaute Fläche</td><td>143 m²</td></tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td><td>235 m² Wohnhaus 31 m² Doppelgarage 23 m² Nebengebäude</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche</td><td>64 m² WE Nr. 1 58 m² WE Nr. 2 <u>122 m²</u></td></tr> </table>	bebaute Fläche	143 m²	Bruttogrundfläche	235 m² Wohnhaus 31 m² Doppelgarage 23 m² Nebengebäude	Wohnfläche	64 m² WE Nr. 1 58 m² WE Nr. 2 <u>122 m²</u>
bebaute Fläche	143 m²						
Bruttogrundfläche	235 m² Wohnhaus 31 m² Doppelgarage 23 m² Nebengebäude						
Wohnfläche	64 m² WE Nr. 1 58 m² WE Nr. 2 <u>122 m²</u>						
Objektbeschreibung	Zweifamiliendoppelhaushälfte links, unterkellert, eingeschossig, ausgebauten 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 eigen genutzt.</p> <p>Es wird in dem zu bewertenden Objekt kein Gewerbe betrieben.</p> <p>Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.</p> <p>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 Zweifamiliendoppelhaushälfte 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

Fenster

Sanitär

Türen

Fußböden

**Wertzusammenstellung**

Bodenwert

Sachwert der baul. Anlagen

vorläufiger Sachwert

Marktanpassung

vorläufiger marktangepasster  
Sachwertbesondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale

Sachwert

**Verkehrswert****Hinweis:****Allgemeine Angaben zum Objekt:**

Nachtspeicherheizungen

WE Nr. 1 im EG:

Kunststofffenster und Kunststoffentertüren mit Isolierverglasung, Rollläden, im Duschbad Dreifachverglasung

WE Nr. 2 im DG:

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

WE Nr. 1 im EG:

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

WE Nr. 2 im DG:

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

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

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

125.000,-- EUR

130.654,-- EUR

255.654,-- EUR

25.565,-- EUR

281.219,-- EUR

- 22.000,-- EUR Bauschäden / Baumängel

7.485,-- EUR Gebäudesachwert Doppelgarage

6.588,-- EUR Gebäudesachwert Nebengebäude

3.276,-- EUR Bodenwert Gartenland

rd. 276.568,-- EUR

**rd. 277.000,-- EUR**

**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!**