

**EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN**  
Nr. MEI-0925-UBG vom 29.09.2025

**GRUNDSTÜCK**

unbebaut / gering bebaut  
Dorstener Straße Ecke Zeppelinstraße  
45657 Recklinghausen



<b>Lage</b>	Das Grundstück befindet sich am Rand des Ortsteils Westviertel und am Rand der Stadt Recklinghausen an der stark frequentierten Kreuzung Zeppelinstraße/Dorstener Straße. Gegenüber befindet sich das Knappschafts Krankenhaus Recklinghausen.
<b>Grundstücksgröße</b>	1.094 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung</b>	Das Grundstück ist unbebaut / gering bebaut.
<b>Nutzung</b>	Das Grundstück wird augenscheinlich nicht genutzt, ist stark zugewachsen und verwildert und eine Rodung wird als erforderlich angesehen.
<b>Besonderheiten</b>	Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten und einer PKW-Garage zur Unterbringung von 3 PKW sowie die Herstellung von 2 PKW Stellplätzen vor, die jedoch nicht umgesetzt wurde und vermutlich infolge Fristablauf erloschen ist.
<b>Altlasten</b>	keine Eintragungen
<b>Baulasten</b>	Das zu bewertende Grundstück wird durch Baulasten belastet.
<b>Bemerkungen</b>	Berücksichtigte Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG): <ul style="list-style-type: none"><li>- Baulasten - 5.000 €</li><li>- Rodung - 20.620 €</li><li>- nicht ermöglichte Besichtigung - 26.400 €</li><li>- Lärmschutzwand + 5.000 €</li><li>- Bodenwert Miteigentumsanteil Wegefläche + 5.000 €</li></ul>

<b>Ermittelter</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>222.000 €</b>
--------------------	---------------------	------------------

**Hinweis** Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten!