



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 033 / 25

Exposé zum Gutachten: W 3948-08-2025

**ETW Nr. 2
Ortlohstraße 40**

45663 Recklinghausen

Wertermittlungsstichtag

18.09.2025

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten
Ortlohstraße 40
45663 Recklinghausen

Hier: ETW Nr. 2 im Erdgeschoss

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen,
Wohnungsgrundbuch von Recklinghausen, Blatt 28702

Bestandsverzeichnis

105,345 / 1.000 - einhundertundfünfkommadrehundertfünfundvierzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Recklinghausen, Flur 542, Flurstück 910
Gebäude- und Freifläche, Ortlohstraße 40
Grundstücksgröße 688 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans. ...

Abteilung II / Belastungen

6 Zwangsversteigerungsvermerk
AG Recklinghausen, 022 K 033 / 25

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „König Ludwig 1“ ist die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover.

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 1940-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**

Die **planungsrechtliche Beurteilung** des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des **§ 34 und § 30 BauGB**.

Das Grundstück ist im Geltungsbereich des seit dem 24.06.1908 rechtsverbindlichen **Fluchtlinienplanes Nr. 555 FLP** der Stadt Recklinghausen gelegen.

Altlasten	Das Grundstück ist im derzeitigen Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen als Teil des Altstandorts mit der Bezeichnung 4409 / 135 Zeche und Kokerei König-Ludwig 1 / 2 / 6 erfasst. Altlasten bleiben bei der Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.
Wohnungsbindung	Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung.
baubehördliche Beschränkungen	Zurzeit seien keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.
Erschließungskosten	Das in Rede stehende Grundstück ist von der Ortlohstraße sowie von der Reginastraße erschlossen und unterliegt gemäß § 133 BauGB der Erschließungsbeitragspflicht. Für die Ortlohstraße wurden im Jahr 1908 Vorausleistungen in Höhe von 252 RM gezahlt. Diese werden als endgültiger Erschließungsbeitrag anerkannt. Für den in Rede stehenden Bereich der Reginastraße wurde bisher kein endgültiger Erschließungsbeitrag festgesetzt. Dieser unterliegt der Festsetzungsverjährung nach § 12 a KAG und wird nicht mehr erhoben. Es seien keine Bescheide mehr zu erlassen. Der Kanalanschlussbeitrag wird für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr erhoben. Des Weiteren sind keine straßenbaulichen Maßnahmen in Form von Verbesserung oder Erweiterung mittelfristig im genannten Bereich geplant, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG begründen könnten.
Informationen zum Baujahr	Über den Ursprung des Hauses liegen keine Akten bei der Stadtverwaltung Recklinghausen vor. Die ersten Zeichnungen in der Bauakte datieren auf die Jahre 1902 / 1907. Folgende Baugenehmigung liegen vor: <ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung Anbau Westseite des Wohnhauses 11.11.1948 • Wohnhausanbau 02.10.1957 • Um- und Ausbau Gaststätte 15.07.1958 • WEG-Bescheinigung 11.02.1993 • Umbau Wohnhaus zu 10 Wohneinheiten 17.11.1994 • Ausbau Spitzboden zu Wohnzwecken / Umwandlung WE Nr. 10 zu Garagen 15.12.1994 • Umwandlung des Garagengebäudes (Reginastraße) in Büroräume 05.04.1995 • Aktualisierung der Genehmigungsunterlagen / • Veränderung der Grundrisse 27.07.1995
Flächenzusammenstellung	Bruttogrundfläche 982 m ² Wohnhaus 48 m ² Nebengebäude Wohnfläche 68 m ² ETW Nr. 2
Aufteilung	ETW Nr. 2 im Erdgeschoss: Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage
WEG-Verwaltung	Die WEG-Verwaltung obliegt: ... Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht: Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 37.192,84,- EUR Es bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse, Niederschrift vom 03.12.2024. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum. Es bestehen Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 2 bei der Gemeinschaft in Höhe von 5.902,25 EUR zum 30.09.2025

Das Hausgeld für die ETW Nr. 2 beträgt: 330,00 EUR / Monat

Angaben zu Bauschäden / Baumängeln:
Trockenlegung von Teilen der Fassade / Kellermauerwerk mit Teilsanierung der Entwässerungsrohre
geschätzte Sanierungskosten einschließlich Architekt / SV
ca. EUR 60.000,-- - 70.000,-- EUR

In welcher Höhe diese Kosten tatsächlich anfallen werden, kann diesseits nicht beurteilt werden. Zudem ist nicht klar, ob hierfür eine Sonderumlage beschlossen wird, oder zu Teilen aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt wird. Damit verbundene Kosten bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren daher insgesamt unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich angeraten qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Besonderheiten	Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.
<u>Ausstattung:</u>	Allgemeine Angaben um Objekt:
Heizungsanlage	Zentralheizungsanlage der Firma Junkers
Fenster	ETW Nr. 2: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	ETW Nr. 2: Badezimmer: Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren mit Futter und Bekleidung in Limba
Fußböden	Badezimmer: Fliesenfußboden; offener Küchenbereich: Laminatfußboden; im Übrigen Teppichfußböden
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und Vergleichskaufpreise wurde nur stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 2, Ortlohstraße 40, 45663 Recklinghausen

7.1	BODENWERTANTEIL	17.395,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	60.096,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-16.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>61.491,-- EUR</u>
	rd.	61.000,-- EUR

**Verkehrswert des unbelasteten
Wohnungseigentums zum Stichtag,
den 18.09.2025**

rd. 61.000,-- 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!