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 008 / 25

Exposé zum Gutachten: W 3931-05-2025

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus mit 2 WE und gewerblicher Nutzfläche im KG sowie einer Doppelgarage

Industriestraße 5
45711 Datteln

Wertermittlungsstichtag	28.08.2025
Ortsbesichtigungen	24.06.2025 / 28.08.2025
Bewertungsobjekt	Wohnhaus mit gewerblicher Fläche im KG / Doppelgarage Industriestraße 5, 45711 Datteln
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Datteln, Blatt 1361
	Bestandsverzeichnis
	Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193 Gebäude- und Freifläche, Industriestraße 5 Grundstücksgröße 867 m²
	Abt. II / Belastungen
	2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Standortdienstbarkeit Recht zur Erstellung, zum Betrieb und zur Nutzung von PV-Anlagen und Transformatorenstationen
	3 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
	4 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
	In Bezug auf die Bewertung der genannten Belastungen wird ausdrücklich auf Seite 3 des Gutachtens Bezug genommen.
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern XXIV Fortsetzung". Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-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 laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln **durch Baulasten belastet.** Vereinigungsbaulast / Abstandsflächenbaulast Auf die diesbezüglichen Hinweise im Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.
Denkmalschutz	Eine Auskunft zum Denkmalschutz wurde von der Stadtverwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht erteilt. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die betreffenden Grundstücke nicht vom Denkmalschutz betroffen sind.
Planungsrecht	Darstellung im **Flächennutzungsplan** als **Mischgebiet**. Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Datteln mit dem Titel „Hötting Nord". Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

	Die Hauptfestsetzungen wurden wie folgt angegeben: Gewerbegebiet, zwingend zweigeschossig, GRZ 0,8; GZF 1,2; Pflanzgebote
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln bestehen für den zu bewertenden Bereich zurzeit **weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen**.
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Teil der Altablagerung mit der Bezeichnung 4310/3 AA der Industriestraße östlich der B235** erfasst. **Altlasten bleiben bei der folgenden Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.**
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln unterliegt das zu bewertende Objekt **nicht der Wohnungsbindung.**
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück ist laut Auskunft der Stadt Datteln über die „Industriestraße" erschlossen. Die endgültige Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist im Jahr 2014 erfolgt. Die Fläche ist keine nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes NRW öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlagen derzeit weder absehbar noch geplant. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage werden **keine Beiträge nach § 8 KAG NRW von Grundstückseigentümern erhoben**. **Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben.**

Informationen zum Baujahr	Zweifamilienwohnhaus	Baugenehmigung	28.10.1976
	Zusammenlegung EG / OG zu einer WE und Ausbau DG zu einer weiteren WE	Baugenehmigung	01.12.2010
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	159 m²	
	Bruttogrundfläche .	493 m² Wohnhaus 36 m² Doppelgarage	
	Wohnfläche	172 m² WE Nr. 1 EG / OG 57 m² WE Nr. 2 / DG	
	Nutzfläche	36 m² Gewerbe / KG	

Objektbeschreibung	Zweifamilienwohnhaus: unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss Doppelgarage
Aufteilung	Laut vorliegender Bauakte: KG: Treppenhaus mit Abstellraum, Flur, Heizungsraum, Öltanklager, 2 Kellerabstellräume, Waschküche / Trockenraum gewerbliche Nutzung: Kelleraußeneingang, Flur, Teeküche, WC / Dusche, Büro und Abstellraum EG: Treppenhaus, WE Nr. 1: Diele mit Treppe zum OG, Wohn- und Esszimmer, Küche, Duschbad, Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad, Schlafzimmer OG: Treppenhaus, WE Nr. 1: Flur, Spielzimmer, Gästezimmer, Balkon, Duschbad, Flur 2, 2 Kinderzimmer, Badezimmer DG: Treppenhaus, WE Nr. 2: Diele, Wohn- und Esszimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer
Wohnlage	mäßige Wohnlage, mittlere Gewerbelage
Nutzer	Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193: Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag nach äußerer Inaugenscheinnahme genutzt. Mietverträge liegen diesseits nicht vor.
Sonstige Angaben	Inwiefern in dem Objekt ein Gewerbe betrieben wird, kann diesseits nicht beurteilt werden.

Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung können keine Angaben zu möglicherweise vorhandenem Zubehör gemacht werden.
Das Versteigerungsobjekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.
Grenzüberbauten / Eigengrenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden.

Besonderheiten

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des hier zu bewertenden Grundstücks nicht ermöglicht wurde. Eine Besichtigung der Außenflächen konnte nur von der Straße erfolgen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche konnten ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden.
Die weitere Wertermittlung erfolgt nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, nach äußerer Inaugenscheinnahme und auf Grundlage des vorliegenden Aktenmaterials.
Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie des Reparaturstaus keine weiteren Mängel vorliegen. Zudem wird angenommen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar sind.
Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen der Verkehrswerte führen.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 40, Flurstücke 193 / 194 eine Vereinigungsbaulast besteht. Eine getrennte Verwertung der Grundstücke ist auf Grundlage dieser Baulast nicht möglich. Es wird daher angenommen, dass die oben genannten Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden.

W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193
Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung und Doppelgarage
Industriestraße 5, 45711 Datteln

7.1	B O D E N W E R T		52.020,-- EUR
7.2	E R T R A G S W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		256.925,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-2.500,-- EUR
	- Wertminderung Abstandsflächenbaulast		-630,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 1		-6.550,-- EUR
	E R T R A G S W E R T		299.265,-- EUR
		rd.	**299.000,– EUR**
	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung		-29.900,-- EUR
			269.100,-- EUR

V E R K E H R S W E R T
des unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag den 28.08.2025 — **269.000,– EUR**

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!