

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

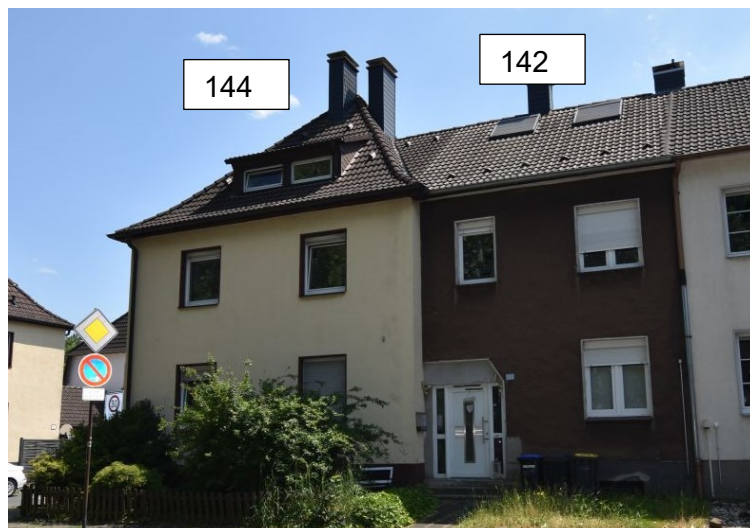
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de



Datum: 08.09.2023

Exposé zum Gutachten Nr.: 6209-23

Amtsgericht: Castrop-Rauxel
Aktenzeichen: 01 K 012/22
Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in
44581 Castrop-Rauxel, Leveringhauser Straße 142, 144



Innenbesichtigung: Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 1 und der Kellerräume war möglich gewesen.

Eine Innenbesichtigung der vermieteten Wohnung Nr. 2 war **nicht** möglich gewesen.

Wohnfläche: Wohnung Nr. 1 95,84 m²
Wohnung Nr. 2 101,03 m²

Raumeinteilung:

Wohnung Nr. 1- Eingang Haus Nr. 144 - eigengenutzt

Keller

- Flur
- Abstellraum
- Heizungsraum
- Keller 1

- Flur
- Heizungsraum
- Keller 1 (Durchgangsraum)
- Keller 2
- Keller 3

Erdgeschoss

- Wohnen 1
- Küche

- Diele
- Duc/WC
- Abstellkammer
- Schlafen
- Essen
- Wohnen 2

Wohnung Nr. 2 – Haus Nr. 142 - vermietet

Erdgeschoss

- Treppenhaus

1. Obergeschoss:

- Flur mit Flur zum DG
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

- Flur mit Treppe zum DG
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, ein Gästezimmer
lt. Angabe des Eigentümers

Derzeitige Nutzung:

Zweifamilienwohnhaus

Grundbuch von:

Castrop-Rauxel

Blatt:

23329

Ifd. Nr. 1:

Gemarkung: Ickern

Flur: 19

Flurstück: 713

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Leveringhauser Straße 142

Größe: 104 m²

Ifd. Nr. 2/zu1: Gemarkung: Ickern
Flur: 19
Flurstück: 1/16 Anteil an 732
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Lohbrinkstraße
Größe: 60 m²

Ifd. Nr. 3/zu1: Gemarkung: Ickern
Flur: 19
Flurstück: 1/16 Anteil an 733
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Lohbrinkstraße
Größe: 409 m²

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 1 betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1, 2/zu1, 3/zu 1:

*Zwangsversteigerungsvermerk, AG Castrop-Rauxel ,
01 K 011/22, eingetragen am: 26.08.2022*

Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 14794

Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Ickern
Flur: 19
Flurstück: 714
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Leveringhauser Straße 144
Größe: 165 m²

Ifd. Nr. 2/zu1: Gemarkung: Ickern
Flur: 19
Flurstück: 1/16 Anteil an 732

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Lohbrinkstraße zu Verkehrsanlagen

Größe: 60 m²

lfd. Nr. 3/zu1:

Gemarkung: Ickern

Flur: 19

Flurstück: 1/16 Anteil an 733

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Lohbrinkstraße zu Verkehrsanlagen

Größe: 409 m²

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 3 betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2/zu1, 3/zu 1:

*Zwangsversteigerungsvermerk, AG Castrop-Rauxel ,
01 K 012/22, eingetragen am: 26.08.2022*

Daten zum Objekt:

Bauteil 1:

Haus Nr. 142:

Reihenmittelhaus (ursprünglich Einfamilienhaus),
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2:

Haus Nr. 144:

Reihenendhaus (ursprünglich Einfamilienhaus),
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Baujahr:

ca. 1911

sonstige bauliche Änderungen:

Haus Nr. 144:

Erdgeschoss:

In die Haustrennwand wurde ein Wanddurchbruch erstellt
und beide Häuser im Erdgeschoss zusammengelegt.
Darüber hinaus sind noch weitere Wanddurchbrüche innerhalb des
Erdgeschosses (siehe Grundriss) durchgeführt worden.
Der Hauseingang und die Kelleraußentreppe wurden auf die
Südseite verlegt.

Die Treppe zum Obergeschoss und Kellergeschoss
wurden abgerissen und die Treppenlöcher verschlossen.

Kellergeschoss:

Wanddurchbruch in Haustrennwand erstellt.

Die Heizungsanlage in Haus Nr. 142 wurde außerbetrieb gesetzt. Die Heizungsanlage in Haus Nr. 144 versorgt nun beide Häuser. Der Gaszähler in Haus Nr. 142 wurde durch die Stadtwerke daher demontiert.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 32 Jahre

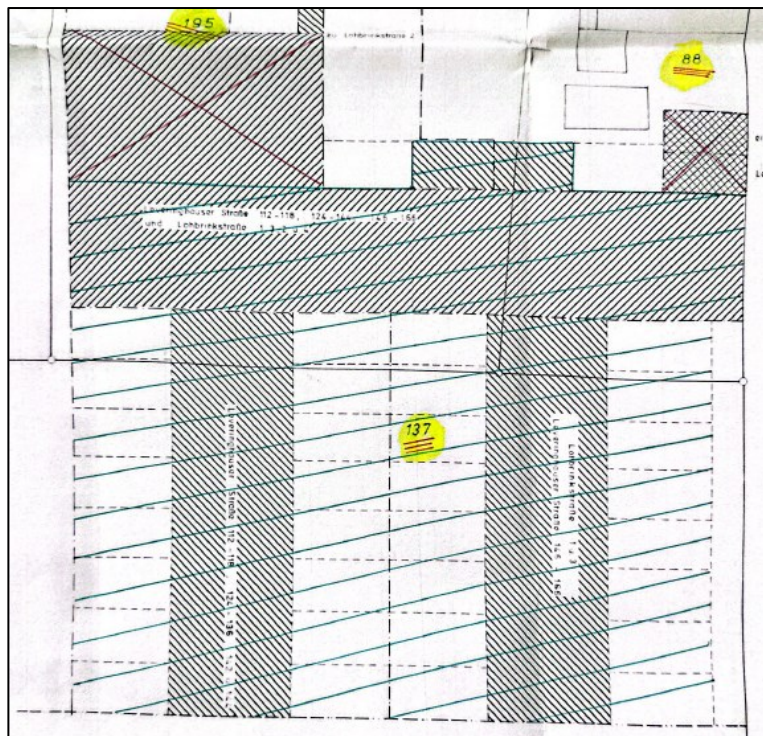
Baulasten:

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **zu Lasten** der Flurstücke 713 und 714 im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass **betreffend den** Flurstücke 732 und 733 im Baulastenverzeichnis **folgende** Baulasten eingetragen sind:

Baulastblatt: 107/1978

~~bin~~ / sind Eigentümer des Grundstücks (Ort, Straße, bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch)
Castrop-Rauxel, Lohbrinkstr. 00 (4)
Gemarkung Ickern, Flur 19, Flurstücke 88, 137, 195
und verpflichtet ~~bin~~ uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher beschriebene Baulast auf das vorbezeichnete Grundstück zu übernehmen.
Bezeichnung der Baulast:
Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der später selbständigen Grundstücke Leveringhauser Str. 112 - 118 gerade, 124 - 136 gerade, 142 - 166 gerade, Lohbrinkstr. 1 + 3, werden Garagenstellflächen einschl. Zufahrt zur Verfügung gestellt und gehalten. Die Zuwegung gilt auch zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Lohbrinkstr. 2 + 4 zu deren Garagen.



Bewertung:

Die Baulast ist wertneutral, da der Werteinfluss bereits im lagetypischen erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert berücksichtigt ist.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit
0 €

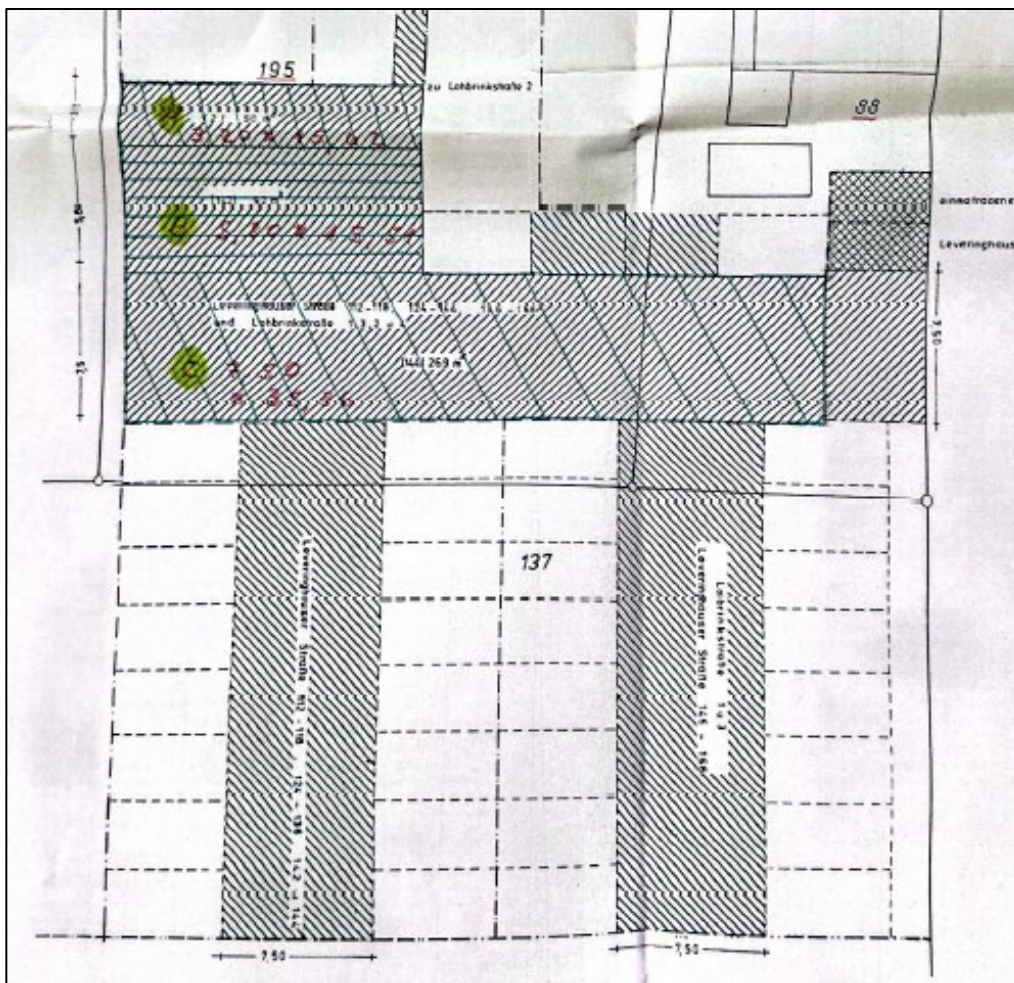
In Worten: null Euro

Baulastenblatt: 124/1978

☒/sind Eigentümer des Grundstücks (Ort, Straße, bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuch)
Castrop-Rauxel, Lohbrinkstr. 00 (4)
Gemarkung Ickern, Flur 19, Flurstücke 88, 195
und verpflichte(n) ~~den~~ uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher beschriebene Baulast auf das
bezeichnete Grundstück zu übernehmen.

**Bezeichnung der Baulast: Zugunsten der jeweiligen Eigentümer
der später selbständigen Grundstücke werden Teilflächen als GRZ-Fläche
iS von § 17 Baunutzungsverordnung zur Verfügung gestellt und gehalten und
für die belasteten Grundstücke für nicht anrechenbar erklärt, und zwar
gem. zeichnerischer Darstellung für**

Lohbrinkstr. 2	= Fläche A	ca. 50 qm	(3,20 m x 15,62 m)
Leveringhauser Str. 142	= Fläche B	ca. 90 qm	(5,80 m x 15,51 m)
Leveringhauser Str. 144	= Fläche C	ca. 269 qm	(7,50 m x 35,86 m)



Bewertung:

Die Baulast ist wertneutral, da der Werteinfluss bereits im lagetypischen erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert berücksichtigt ist.

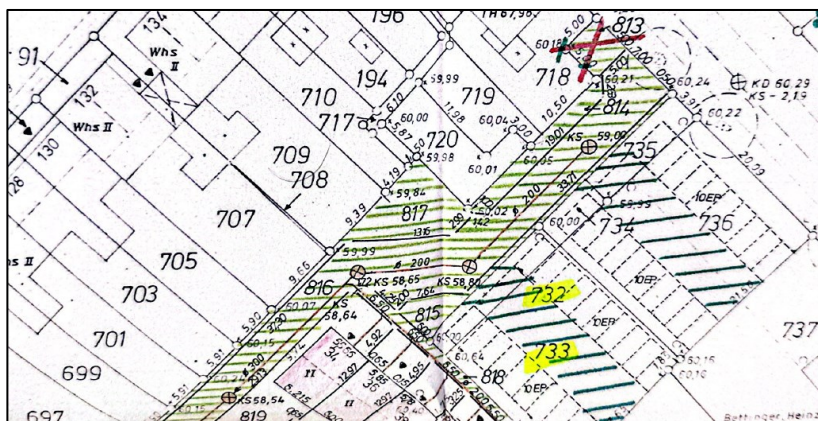
Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Baulastenblatt: 33/1980

6. Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 732, 733, 734, 735, 736 (geplante Einstellplätze) werden die im Lageplan dargestellten Teilflächen auf den Flurstücken 732, 733, 734, 735, 736 sowie die Flurstücke 814, 815, 816, 817 und 839 mit einem uneingeschränkten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.



Bewertung:

Die Baulast ist wertneutral, da der Werteinfluss bereits im lagetypischen erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert berücksichtigt ist.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:

„Das Grundstück (...) Leveringhauser Straße 142, 144, Lohbrinkstraße in Castrop-Rauxel ist zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.“

Bindung durch öffentl. Mittel:

Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt Denkmalschutz nicht besteht.

Bauplanungsrecht:

Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Gefahr von Schäden aus Bergbau:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsam Ickern, verliehen auf Steinkohle der RAG. Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Es fand kein (..) dokumentierter Abbau statt, der auf den o. g. Bereich eingewirkt haben könnte.“

Erschließungsbeiträge:	abgegolten
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Hausverwaltung:	nein
Ausstattung:	einfache bis mittlere Ausstattung
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden bis tlw. mäßigen Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand
Wertangaben:	Sachwert 372.000 € Ertragswert 350.000 € Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -30.000 €
Verkehrswert:	Maßgebend für den Verkehrswert ist der Sachwert.

Verkehrswert: 370.000 €

Anmerkung: Bitte beachten Sie, dass die vorliegende Beschreibung lediglich eine verkürzte Zusammenfassung des Bewertungsobjekts darstellt. Es wird dringend empfohlen, das vollständige Gutachten einzusehen, um einen umfassenden Überblick zu erhalten.