



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Lange Straße 59, 44579 Castrop-Rauxel
verbunden mit dem Sondereigentum an im Aufteilungsplan mit Nr. 10
gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss.



Dies ist die Internetversion des Gutachtens. Sie unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass die Fotos fehlen und in einer separaten Datei bereitgestellt werden. Da ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine absolute Sicherheit gewährleistet, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens keine Haftung übernommen.

Wohnungsgrundbuch von: Castrop-Rauxel
Blatt: 24243
Gemarkung: Habinghorst
Flur: 9
Flurstück: 13
Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 001 K 015/22
Wertermittlungsstichtag: 18.04.2023

Verkehrswert (unbelastet): 58.000,- €
in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 2 | Grundstücksbeschreibung | 7 |
| 2.1 | Tatsächliche Eigenschaften | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 11 |
| 2.3 | Erschließung und Baugrund | 11 |
| 3 | Rechtliche Gegebenheiten..... | 14 |
| 3.1 | Grundbuch..... | 14 |
| 3.2 | Eintragungen im Baulastenverzeichnis | 15 |
| 3.3 | Bindung durch öffentl. Mittel | 15 |
| 3.4 | Denkmalschutz | 15 |
| 3.5 | Bauleitplanung..... | 15 |
| 4 | Gebäudebeschreibung | 17 |
| 4.1 | Gebäude..... | 17 |
| 4.2 | Beschreibung des Sondereigentums Nr. 10..... | 19 |
| 4.3 | Rohbau des Gebäudes..... | 20 |
| 4.4 | Innenausbau/Ausstattung | 21 |
| 4.5 | Außenanlagen | 22 |
| 5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 23 |
| 5.1 | Baumängel und Bauschäden..... | 23 |
| 5.2 | Wirtschaftliche Wertminderung | 23 |
| 6 | Grundstückszubehör..... | 24 |
| 7 | Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV) | 24 |
| 8 | Angaben zur Bewirtschaftungssituation | 25 |
| 9 | Verkehrswertermittlung..... | 26 |
| 9.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 26 |
| 9.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 27 |
| 9.3 | Bodenwertermittlung..... | 29 |
| 9.4 | Ertragswertermittlung..... | 31 |
| 9.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 31 |
| 9.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 32 |
| 9.4.3 | Ertragswertberechnung | 34 |
| 9.4.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 35 |
| 9.5 | Vergleichswertermittlung | 37 |
| 9.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 37 |
| 9.5.2 | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe | 37 |
| 9.5.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes | 39 |
| 9.5.4 | Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung..... | 40 |
| 9.5.5 | Ermittlung des Vergleichswertes..... | 41 |
| 9.6 | Verkehrswert (unbelastet)..... | 42 |
| 10 | Lasten und Beschränkungen | 43 |
| 11 | Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen | 44 |
| 12 | Anlagen | 45 |
| 12.1 | Lagepläne..... | 45 |
| 12.2 | Flurkarte | 47 |
| 12.1 | Auskünfte | 48 |
| 12.1.1 | Baulastauskunft | 48 |
| 12.1.2 | Altlastenauskunft | 49 |
| 12.1.3 | Auszug-Bebauungsplan..... | 51 |
| 12.1.4 | Anliegerbescheinigung | 53 |

| | | |
|--------|------------------------------------|----|
| 12.1.5 | Wohnungsbindung..... | 54 |
| 12.1.6 | Bergbauauskunft | 55 |
| 12.2 | Teilungserklärung UR Nr. 25 | 61 |
| 12.3 | Teilungserklärung UR Nr. 164 | 82 |
| 12.4 | Fotos | 86 |
| 12.4.1 | Außenfotos | 86 |
| 12.4.2 | Treppenhaus | 88 |
| 12.4.3 | Kellergeschoss | 89 |

1 Allgemeine Angaben

| | | | |
|----------------------------|---|------------|------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 001 K 015/22 | | |
| Auftrag vom: | 31.01.2023 | | |
| Zweck des Gutachtens: | Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft | | |
| Art des Objektes: | Eigentumswohnung | | |
| Derzeitige Nutzung: | Die Wohnung ist bewohnt, allerdings war nicht festzustellen, wer dort wohnt. Daher wird ein vermieteter Zustand unterstellt. | | |
| Folgenutzung: | Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen. | | |
| Wertermittlungsstichtag: | 18.04.2023 | | |
| Qualitätsstichtag: | 18.04.2023 | | |
| Ortsbesichtigung: | Datum: | 1. Termin: | 08.03.2023 |
| | | 2. Termin: | 18.04.2023 |
| | Teilnehmer: 1. und 2. Termin: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger | | |
| Besichtigung: | Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums Nr. 10 konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden. | | |
| Zeichnungen: | Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit. | | |
| Verwendung des Gutachtens: | Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da | | |

gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Bauakte:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2023
- Teilungserklärung vom 19.01.2007 und 10.04.2007
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien der Grundrisse aus der Teilungserklärung
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Baulastenauskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

| | |
|-------------|----------------|
| Bundesland: | NRW |
| Kreis: | Recklinghausen |
| Stadt: | Castrop-Rauxel |
| Ortsteil: | Habinghorst |

Die Große kreisangehörige Stadt Castrop-Rauxel liegt im Kreis Recklinghausen, Nordrhein-Westfalen. Sie hat ca. 76.000 Einwohner. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxels Stadtbild war im 19. und 20. Jahrhundert stark durch den Bergbau geprägt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich die Zeche Erin, die Zeche Graf Schwerin, die Zeche Ickern und die Zeche Victor in der Stadt an. Das Ende des Bergbaus in Castrop-Rauxel wurde mit der Schließung der Zeche Erin im Jahr 1983 markiert. An die Bergbautradition erinnern heute Industriedenkmale, wie der Förderturm der Zeche Erin und der Hammerkopfturm; das frühere Motto der Stadt *Industriestadt im Grünen*, wurde entsprechend zu *Europastadt im Grünen* geändert.

Castrop-Rauxel liegt im so genannten Emscherland, im nördlichen Teil des Ruhrgebietes und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Gelegen am Rhein-Herne-Kanal und an der Emscher, durchquert der Fluss die Stadt entlang der nördlichen Stadtteile Ickern, Habinghorst und Pöppinghausen von Osten nach Westen.

Das Stadtgebiet von Castrop-Rauxel hat eine Fläche von insgesamt 51,66 km². Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 11,8 km und die West-Ost-Ausdehnung 9,3 km. Den höchsten Punkt der Stadt markiert die Halde Schwerin mit 147 m über NN, den niedrigsten die Pöppinghauser Straße neben Haus Nr. 264 mit 50,2 m über NN. Die mittlere Höhenlage beträgt 98,6 m über NN.

Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtteile, von Nord nach Süd und innerhalb einer Zeile von West(südwest) nach Ost(nordost) sind das:^[2]

- Henrichenburg (mit Becklem im äußersten Norden)
- Pöppinghausen, Habinghorst, Ickern
- Bladenhorst, Rauxel, Deininghausen
- Behringhausen, Castrop, Dingen
- Obercastrop, Schwerin
- Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt,

entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.^[3]

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesautobahnen 2 (Oberhausen-Berlin), 42 (Kamp-Lintfort-Dortmund) und 45 (Dortmund-Aschaffenburg). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40/B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.

Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Castrop-Rauxel, im Stadtteil Habinghorst, in verkehrsgünstiger Lage. Es befindet sich unmittelbar östlich der Bundesstraße B235. Die Langestraße war ursprünglich eine Fußgängerzone, die später zu einer befahrbaren Einkaufsstraße umgebaut wurde. Der Stellenwert der Langestraße hat über die letzten 10-15 Jahre stark eingebüßt. Die Zufahrt auf die B 235 ist im Bereich des Objektes nicht gestattet. Die Straße ist überwiegend ein Mischgebiet mit hohen Leerstandrate bei den Ladenlokalen.

Quelle: Wikipedia

Habinghorst ist ein Stadtteil von Castrop-Rauxel im Kreis Recklinghausen in Nordrhein-Westfalen.

Habinghorst schließt nördlich an die Castrop-Rauxeler Innenstadt an. Im Westen grenzt Habinghorst an den Stadtteil Pöppinghausen und im Norden bildet die Emscher die Grenze zum Stadtteil Henrichenburg. Im Osten ist Habinghorst mit dem Stadtteil Ickern zusammengewachsen. Der Stadtteil besteht zu einem großen Teil aus dicht besiedeltem Wohngebiet.

Nach dem Stadtteil Deininghausen ist auch der Stadtteil Habinghorst in das Landesförderprogramm "Soziale Stadt NRW" aufgenommen worden. Bis zum 31.12.2014 werden rund 3,5 Millionen Euro Fördergelder in (sozial-)flankierende und städtebauliche Maßnahmen für Habinghorst investiert.

Grundlage für die bis 2014 geplanten vielfältigen Maßnahmen und Projekte zur Stabilisierung und Sicherung des Stadtteiles bildet das "Integrierte Handlungskonzept Habinghorst", das in einem kooperativen Prozess mit unterschiedlichen Akteursgruppen erarbeitet wurde. Im September 2009 wurde dieses Handlungskonzept vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel einstimmig beschlossen.

| | |
|---|---|
| Verkehrslage: | Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.): Stadtmitte von Castrop-Rauxel: 5,5 km Bushaltestelle: 50 m Hauptbahnhof: 2,2 km Autobahnauffahrt A 2: 2,5 km Flughafen Dortmund: 32 km Kindergarten: 350 m Grundschule: 1 km Gesamtschule: 2,5 km Gymnasium: 4 km |
| Infrastruktur: | Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils im Stadtteil Habinghorst und im ca. 5,5 km entfernten Stadtkern von Castrop-Rauxel vorhanden. Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Castrop-Rauxel, Herne oder Recklinghausen abgedeckt. |
| Wohnlage: | Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit vorwiegend 3 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen |
| Immissionen: | Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. |

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Demographischer Wandel
 Alle Indikatoren

| Indikatoren | Castrop-Rauxel 2017 | Recklinghausen, LK 2017 | Nordrhein-Westfalen 2017 |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Bevölkerung (Anzahl) | 73.989 | 616.824 | 17.912.134 |
| Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%) | -0,4 | -0,2 | 2,1 |
| Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%) | -8,3 | -6,0 | -2,7 |
| Geburten (je 1.000 Ew.) | 8,0 | 8,4 | 9,3 |
| Sterbefälle (je 1.000 Ew.) | 13,8 | 12,7 | 11,3 |
| Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.) | -5,8 | -4,2 | -2,0 |
| Zuzüge (je 1.000 Ew.) | 47,2 | 39,6 | 28,9 |
| Fortzüge (je 1.000 Ew.) | 40,8 | 34,4 | 22,3 |
| Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.) | 6,4 | 5,3 | 6,6 |
| Familienwanderung (je 1.000 Ew.) | 13,2 | 12,4 | 9,4 |
| Bildungswanderung (je 1.000 Ew.) | 6,4 | -3,1 | 22,5 |
| Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.) | 0,7 | 0,6 | -0,2 |
| Alterswanderung (je 1.000 Ew.) | -1,5 | -1,0 | -1,3 |
| Durchschnittsalter (Jahre) | 45,6 | 45,5 | 44,1 |
| Medianalter (Jahre) | 48,2 | 48,0 | 45,7 |
| Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) | 29,1 | 30,5 | 31,3 |
| Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64) | 36,9 | 37,8 | 34,6 |
| Anteil unter 18-Jährige (%) | 15,5 | 16,0 | 16,7 |
| Anteil Elternjahrgänge (%) | 16,2 | 15,5 | 17,5 |
| Anteil 65- bis 79-Jährige (%) | 15,5 | 15,7 | 14,6 |
| Anteil ab 80-Jährige (%) | 6,8 | 6,7 | 6,2 |

Soziale Lage
 Alle Indikatoren

| Indikatoren | Castrop-Rauxel 2017 | Recklinghausen, LK 2017 | Nordrhein-Westfalen 2017 |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Bevölkerung (Anzahl) | 73.989 | 616.824 | 17.912.134 |
| Einpersonnen-Haushalte (%) | 36,4 | 37,1 | 40,3 |
| Haushalte mit Kindern (%) | 27,8 | 28,5 | 28,9 |
| Wohnfläche pro Person (Quadratmeter) | 42,3 | 43,4 | 43,6 |
| Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%) | 43,9 | 41,9 | 43,2 |
| Kaufkraft (Euro/Haushalt) | 47.634 | 48.711 | 49.710 |
| Haushalte mit niedrigem Einkommen (%) | 50,8 | 50,4 | 47,3 |
| Haushalte mit mittlerem Einkommen (%) | 32,4 | 32,4 | 33,9 |
| Haushalte mit hohem Einkommen (%) | 16,8 | 17,2 | 18,8 |
| Arbeitslosenanteil an den SvB (%) | 13,2 | 13,3 | 9,6 |
| Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%) | 34,7 | 33,4 | 24,2 |
| Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%) | 12,1 | 11,8 | 8,9 |
| Kinderarmut (%) | 26,6 | 26,5 | 20,3 |
| Jugendarmut (%) | 19,4 | 20,4 | 15,5 |
| Altersarmut (%) | 3,3 | 3,6 | 4,0 |
| SGB II-Quote (%) | 16,2 | 15,7 | 11,8 |
| ALG II-Quote (%) | 14,0 | 13,5 | 10,1 |

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Straßenfront, ca. : | 14,5 m |
| mittlere Tiefe, ca. : | 42,5 m |
| mittlere Breite, ca. : | 13,5 m |
| Grundstücksgröße: | 654 m ² |
| Form: | rechteckige Grundstücksform |

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: *„Das Grundstück Lange Straße ist nur von der Kreisstraße (Lange Straße) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. (...) Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. Bau GB ist für alle Erschließungsanlagen abgeschlossen.“*

Eine mögliche spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG NW hängt von weiteren landespolitischen Entscheidungen ab.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße

Straßenausbau: Die Lange Straße ist 2-spurig asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen, befestigt mit Betonpflastersteinen, beidseitig mit Parkbuchten, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
eingefriedet durch Mauer

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:

„Das Grundstück Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 13, Lange Straße 59 in 44579 Castrop-Rauxel ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. (...)“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Victor 7 und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Castrop sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Victor 7 ist die RAG AG, Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Castrop ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH, Salzgitter.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Steinkohle Berechtsame Victor 7.

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.

Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten durch die RAG ist auszuschließen. Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1998 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden. Eine Schief lagenmessung wurde nicht beantragt.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 06.02.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 24243

Bestandsverzeichnis: 87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lange Straße 59, 44579 Castrop-Rauxel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss.

lfd. Nr. 1:

| | |
|-----------------------------|--|
| Gemarkung: | Habinghorst |
| Flur: | 9 |
| Flurstück: | 13 |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude und Freifläche, Lange Straße 59 |
| Größe: | 654 m ² |

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 08.12.2022

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt.

Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M = Gemischte Bauflächen,
zentraler Versorgungsbereich

Planungsrechtliche Ausweisung: 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.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden, als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m²·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m²·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

Art der vorhandenen Bebauung:

- Bauteil 1: Wohn- und Geschäftshaus,
mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden,
voll unterkellert,
3-geschossig,
mit 2 Ladenlokalen im Erdgeschoss
- Bauteil 2: Wohnhaus (Anbau an BT 1),
nicht unterkellert,
2-geschossig,
mit Garage im Erdgeschoss und angebautem 1-geschossigen
Geräte-/Abstellraum
- Bauteil 3: Doppelgarage/Lagergebäude
1-geschossig
- Nutzungsart: gemischt genutzt
- Umwandlung in Sondereigentum: 2007
- Modernisierung: nicht bekannt
- Energiepass/Dichtheitsprüfung: Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor.
Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.

| Bauteil: | 1 | 3 | 4 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Baujahr: | ca. 1920 | geschätzt 1920 | geschätzt 1920 |
| Alter: | ca. 103 Jahre | 103 Jahre | 103 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | ca. 80 Jahre | 80 Jahre | 60 Jahre |
| wirtschaftlich Restnutzungsdauer: | ca. 25 Jahre | 25 Jahre | 25 Jahre |

Anmerkung zum Baujahr: Eine Bauakte lag der Bauaufsichtsbehörde nicht vor, daher wurde das Baujahr sachverständig geschätzt.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: einfach

Bauweise: 1-seitig angebaut

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 10

(siehe Anlage)

Sondereigentum Nr. 10 im Dachgeschoss:

- Flur
- Bad
- Schlafen
- Wohnen
- Küche
- Abstellraum
- Zwischenflur
- Kind

Kellerraum: zu der Wohnung gehört gem. Aufteilungsplan **kein** Kellerraum

Sondernutzungsrecht: Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Wasch- und Trockenraum

Grundrissgestaltung: Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen (Kinderzimmer als gefangener Raum und nur durch die Küche zu erreichen, kein Balkon, kein Kellerraum)

Besonnung/Belüftung: befriedigend

4.3 Rohbau des Gebäudes

| | | |
|-------------------|---|---|
| Außenwände: | Kellergeschoss: | Massivmauerwerk |
| | Erd- und Obergeschosse: | Massivmauerwerk |
| Innenwände | tragend: | Massivmauerwerk |
| | nicht tragend: | Massivmauerwerk |
| Decken: | über Kellergeschoss: | Kappendecke |
| | über Erdgeschoss: | Holzbalkendecke |
| | über Obergeschosse: | Holzbalkendecke |
| | über Dachgeschoss: | Holzbalkendecke |
| Dachform: | Satteldach, Pultdach | |
| Dachkonstruktion: | Sparrendach | |
| Dachaufbauten: | Dachgauben, Quergiebel | |
| Dacheindeckung: | Betondachpfannen | |
| Dachentwässerung: | Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech | |
| Fassade: | Putz | |
| | BT 1: straßenseitig - EG: Natursteinverkleidung | |
| Innentreppen: | KG: | Holztreppe |
| | EG - DG: | Holztreppe mit eingestemmteten Setz- und Trittstufen mit Anstrich |
| Treppenhaus: | Wandbelag: | tlw. Buntsteinputz, tlw. Tapete |
| | Fenster: | Holzkonstruktion mit Einfachverglasung |
| | Treppengeländer: | Holzkonstruktion mit Holzhandlauf |
| Hauseingangstür: | 1-flg. Aluminiumkonstruktion, voll verglast | |

| | | |
|--------------------------|----------------------------|--|
| Durchfahrt zum Innenhof: | Boden: Wände: Decke: | Verbundestrich ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber Reibputz mit Anstrich Putz |
|--------------------------|----------------------------|--|

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Besondere Bauteile: | Dachgauben Quergiebel |
|---------------------|--------------------------|

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung des Sondereigentums Nr. 10 gemacht werden.

| | |
|----------|--|
| Fenster: | KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung Sondereigentum: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden |
|----------|--|

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Wohnungseingangstür: | Holzür mit Futter und Bekleidung |
|----------------------|----------------------------------|

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
|--------------------|---------------------------------------|

| | |
|-----------------------|---|
| Elektro-Installation: | Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung |
|-----------------------|---|

| | |
|----------------------|---|
| Warmwasserbereitung: | nicht bekannt, vermutlich elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche) |
|----------------------|---|

| | |
|--------------------|-------------------|
| Art der Beheizung: | Gas-Etagenheizung |
|--------------------|-------------------|

| | |
|-------------|---|
| Heizkörper: | nicht bekannt, Flachheizkörper werden unterstellt |
|-------------|---|

| | |
|-------------|--|
| Bauzustand: | Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck. |
|-------------|--|

Der Zustand der Wohnung kann nicht beurteilt werden.

| | |
|-------------------------|--|
| Instandhaltungszustand: | erheblicher Instandhaltungstau (Gemeinschaftseigentum) |
|-------------------------|--|

4.5 Außenanlagen

| | |
|---------------------------|---|
| Versorgung: | Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss |
| Entsorgung: | Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal |
| Stellplätze: | Stellplätze sind im Innenhof vorhanden. Allerdings sind diese den Sondereigentümern zugeordnet. |
| Befestigungen: | Innenhof: Beton |
| Gärtnerische Anlagen: | keine |
| Weitere Außenanlagen: | keine |
| Einfriedungen: | Innenhof-Durchfahrt: 2-flg. Holztor mit Oberlicht hohe Mauer als Einfriedigung |
| Zustand der Außenanlagen: | Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen. |

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Gemeinschaftseigentum:

Fassade:

Natursteinverkleidung schadhaft

Treppenhaus ist in einem anstrichbedürftigen und sanierungsbedürftigen Zustand,
Klingelanlage schadhaft

Keller mit starken Feuchtigkeitsschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, tlw. bis zur Decke
stark wirtschaftlich abgenutztem Zustand
(im Keller teilweise kein Licht)

Innenhofbefestigung stark schadhaft

Sondereigentum Nr. 10:

Fenster des Sondereigentums: tlw. blind

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Sondereigentum Nr. 10:

Grundriss entspricht nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

| Dachgeschoss | | | | |
|-------------------------------|--------|------|-----------|----------------|
| | m | m | Faktor | m ² |
| WE 10 | | | | |
| Flur | 2,80 | 1,87 | 1 | 5,24 |
| Bad | 1,87 | 2,29 | 1 | 4,28 |
| Küche/Abstr./ Zwischenflur | 5,45 | 3,76 | 1 | 20,49 |
| Wohnen | 4,80 | 1,17 | 1 | 5,62 |
| | 3,10 | 5,80 | 1 | 17,98 |
| Schlafen | 4,80 | 1,70 | 1 | 8,16 |
| | 3,35 | 1,80 | 1 | 6,03 |
| Kind | 7,50 | 1,50 | 1 | 11,25 |
| | 4,50 | 2,00 | 0,5 | 4,50 |
| Wohnfläche | Nr. 10 | | Summe ca. | 83,55 |

8 Angaben zur Bewirtschaftungssituation

Vom Eigentümer des Sondereigentums Nr. 10 habe ich keine Informationen erhalten, wer als Hausverwalter benannt wurde. Eine Nachfrage bei den Nachbarn führte aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse zu keinem Ergebnis. Durch einen Nachbarn erhielt ich die Telefonnummer einer Person, mit der ich telefonisch Kontakt aufgenommen habe. Allerdings erklärte mir diese Person, dass sie nicht die Verwaltung des gesamten Gebäudes durchführt, sondern ausschließlich für Wohnungen eines anderen Miteigentümers innerhalb des Gebäudes zuständig ist. Auch er konnte mir nicht mitteilen, ob es ein Hausverwalter bestellt ist oder nicht. Offensichtlich wird die Hausverwaltung von den jeweiligen Eigentümern selbst durchgeführt.

Aus diesem Grunde kann ich keine Angaben darüber machen, ob wertrelevante Eigentümerbeschlüsse oder Sonderumlagen beschlossen worden sind. Es liegen mir keine Informationen über die genaue Höhe des Hausgeldes für das zu bewertende Objekt vor.

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. Der Vergleichswert wird auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes ermittelt.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem

Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 280 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | | |
|-----------------------------|---|-------------|
| Baufläche/Baugebiet | = | Mischgebiet |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 3 |
| Grundstückstiefe | = | 35 m |

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße (gesamt): | 654 m ² |
| davon: | |
| Bauland bis 35 m Grundstückstiefe | 654 m ² |
| Gartenland ab 35 m Grundstückstiefe | 0 m ² |
| <hr/> | |
| Bodenrichtwert, beitragsfrei: | 280 €/m ² |

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

| | |
|---|------|
| - Wertanpassungen für Größe: | 0% |
| - Wertanpassung für Lage: | 0% |
| - Wertanpassung für Ausnutzung: | 0% |
| - Wertanpassung für Zuschnitt: | 0% |
| - Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt): | 0% |
| - Anpassung an die Tiefe des Grundstücks gem. Kreuztabelle | -15% |

Auf- / Abschlag gesamt: -15% -42 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 238 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 238 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

| Grundstück: | m ² | Bodenwert je m ² | Bodenwert |
|--------------------------|----------------|-----------------------------|--------------|
| Bauland: | 654 | 238,00 € | 155.652,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | | Summe | 155.652,00 € |

Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 10:

| | | | | |
|-----------|---|--------------|------------|--------------------|
| <u>87</u> | x | 155.652,00 € | = | 13.541,72 € |
| 1000 | | | rd. | 13.500,00 € |

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstückstiefe:

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks: 48 m
Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle
Im Grundstücksmarktbericht: 0,85

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|-------------------------|-------------|------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | lfid. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum Nr. 10 | 1 | Wohnen DG rechts | 83,55 | | 5,63 | 470,39 | 5.644,68 |
| Summe | | | 83,55 | - | | 470,39 | 5.644,68 |

| | | |
|---|---|-------------------|
| Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 5.644,68 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - | 2.600,87 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 3.043,81 € |

| | | |
|---|---|-------------------|
| Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 13.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - | 202,50 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 2.841,31 € |

| | | |
|---|---|--------------------|
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer | × | 20,720 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 58.871,94 € |

| | | |
|---|---|--------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 13.500,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 72.371,94 € |

| | | |
|--|------------|--------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 8.000,00 € |
| Ertragswert | = | 64.371,94 € |
| | rd. | 64.500,00 € |

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnen DG rechts:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,50 | 1.127,93 |
| Mietausfallwagnis | 20,00 | ---- | 1.128,94 |
| Summe | | | 2.600,87 (ca. 46 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses ist für vermietetes Wohnungseigentum ein Liegenschaftszinssatz von 2,3 % ermittelt worden. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,20% bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 qm (Standardabweichung +/- 26 qm) und durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren (Standardabweichung +/- 18 Jahre).

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes insbesondere der Lage, Ausstattung und der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,50 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnungseigentum

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Punkte |
|--|--------|
| durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 1,0 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | 1,0 |
| Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage | 1,0 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 1,0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 1,0 |
| Summe | 5,0 |

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1920 = 103 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 103 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 55 Jahre =) 1968.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -8.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden und Baumängel, Sondereigentum -5.000,00 € • Bauschäden und Baumängel, Gemeinschaftseigentum-anteilig -3.000,00 € | |
| Summe | -8.000,00 € |

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder

Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Ertragswertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a...

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung

| | Immobilienrichtwert (Normobjekt) | | Anpassungen % | Faktor |
|---|-------------------------------------|--------------|------------------|--------|
| Immobilienrichtwert | 1.800 €/m ² | | | |
| Stichtag | 01.01.2023 | | | |
| Gemeinde | Castrop-Rauxel | | | |
| Immobilienrichtwertnummer | | 1 | | |
| Alter | 37 | 103 | -24,00 | 0,76 |
| Wohnfläche | 51-80 m ² | 84 | 5,00 | 1,05 |
| Balkon | vorhanden | nicht vorh. | -10,00 | 0,9 |
| Anzahl Wohneinheiten | 7- 12 | 10 | 0,00 | 1 |
| Geschosslage | 1 | DG | 2,00 | 1,02 |
| Ausstattungs-klasse | mittel | einfach | -7,00 | 0,93 |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | -5,00 | 0,95 |
| | | Summe | -39,00 | |
| | | Gesamtfaktor | | 0,6472 |
| Immobilienpreis pro m ² Wohnfläche rd. | | 1.165 € | | |

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der für das Bewertungsobjekt angepasste
vorläufige Immobilienrichtwert beträgt somit:

$$\underline{1.800 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,6472 \quad = \quad 1.165 \text{ €/m}^2}$$

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage
des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$1.165 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 83,55 \text{ m}^2 \quad = \quad 97.332 \text{ €}$$

$$\underline{\text{vorläufiger Vergleichswert} \quad 97.332 \text{ €}}$$

Marktanpassungsfaktor, sachverständig geschätzt 0,80
(kein Stellplatz, mäßige Lage innerhalb der Zone, kein Kellerraum)

$$\underline{\text{vorläufiger marktangepasster Vergleichswert} \quad 77.866 \text{ €}}$$

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Sondereigentum Nr. 10: geschätzt
Baumängel und Bauschäden, pauschal - 5.000 €

Gemeinschaftseigentum: anteilig geschätzt
Baumängel- und Bauschäden, pauschal - 3.000 €

$$\text{Der Vergleichswert ergibt somit} \quad 72.866 \text{ €}$$
$$\text{rd.} \quad 73.000 \text{ €}$$

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **64.500 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt rd. **73.000,00 €**.

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Höhe von 10% angesetzt. Der Risikoabschlag beträgt 6.450 €.

Unter Berücksichtigung des Risikoabschlages beträgt der Verkehrswert rd. 58.000 €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lange Straße 59, 44579 Castrop-Rauxel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss

Wohnungsgrundbuch von: Castrop-Rauxel
Blatt: 24243
Gemarkung: Habinghorst
Flur: 9
Flurstück: 13

zum Wertermittlungsstichtag **18.04.2023** geschätzt mit rd.

58.000,- €

in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

Relative Werte

| | |
|---|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 161,58 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -95,75 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 694,20 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 10,28 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 19,06 |

10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 08.12.2022

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 12.06.2023

Dipl.-Ing. F. Afsin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

KLEIBER :

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 8. Auflage, 2016

Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 9. Auflage, 2019

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:

„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

II. Berechnungsverordnung

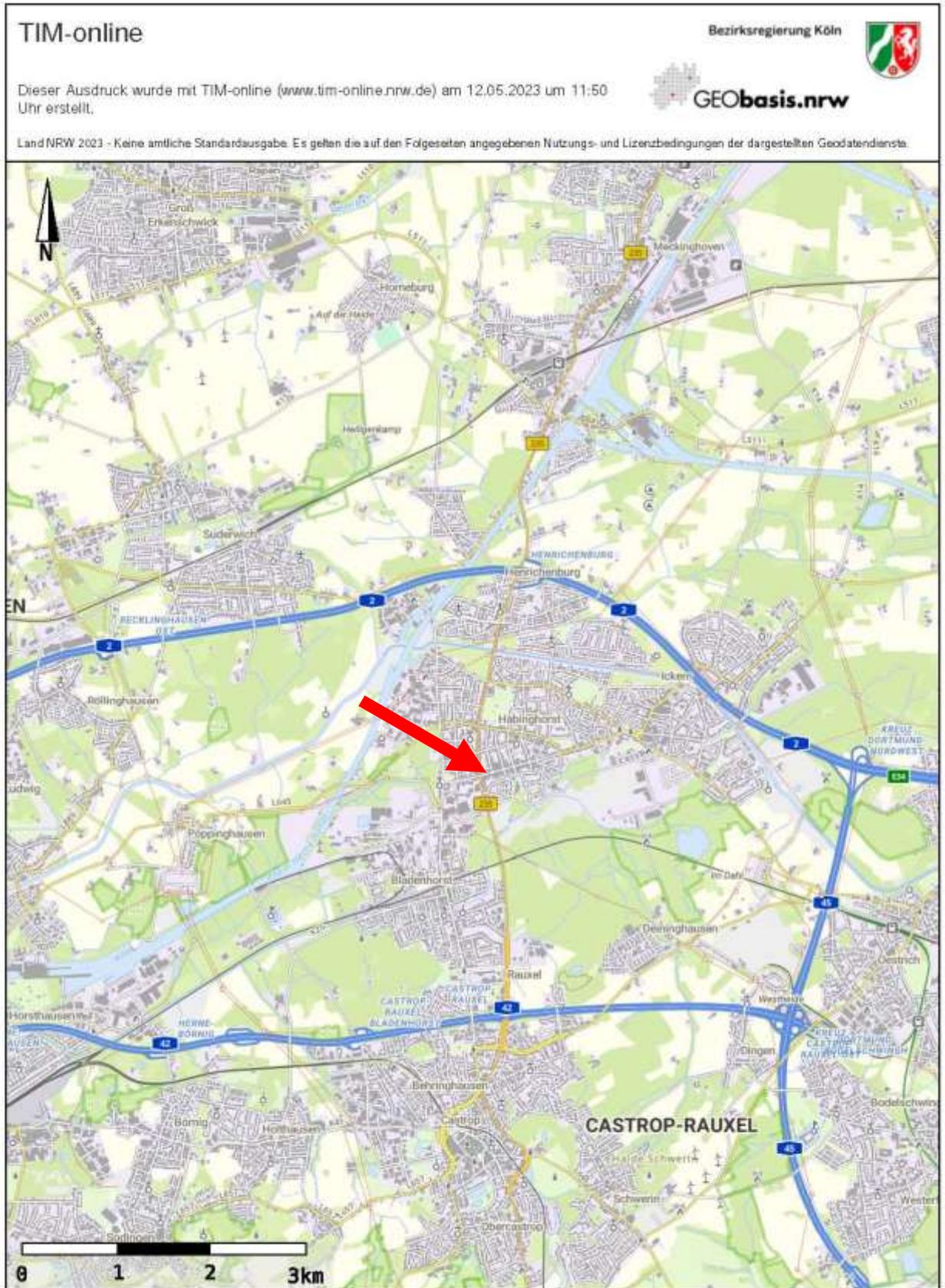
Verordnung über die Wohnungswirtschaftlichen Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. Wohnungswirtschaft- I S. 2178) zuletzt geändert durch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

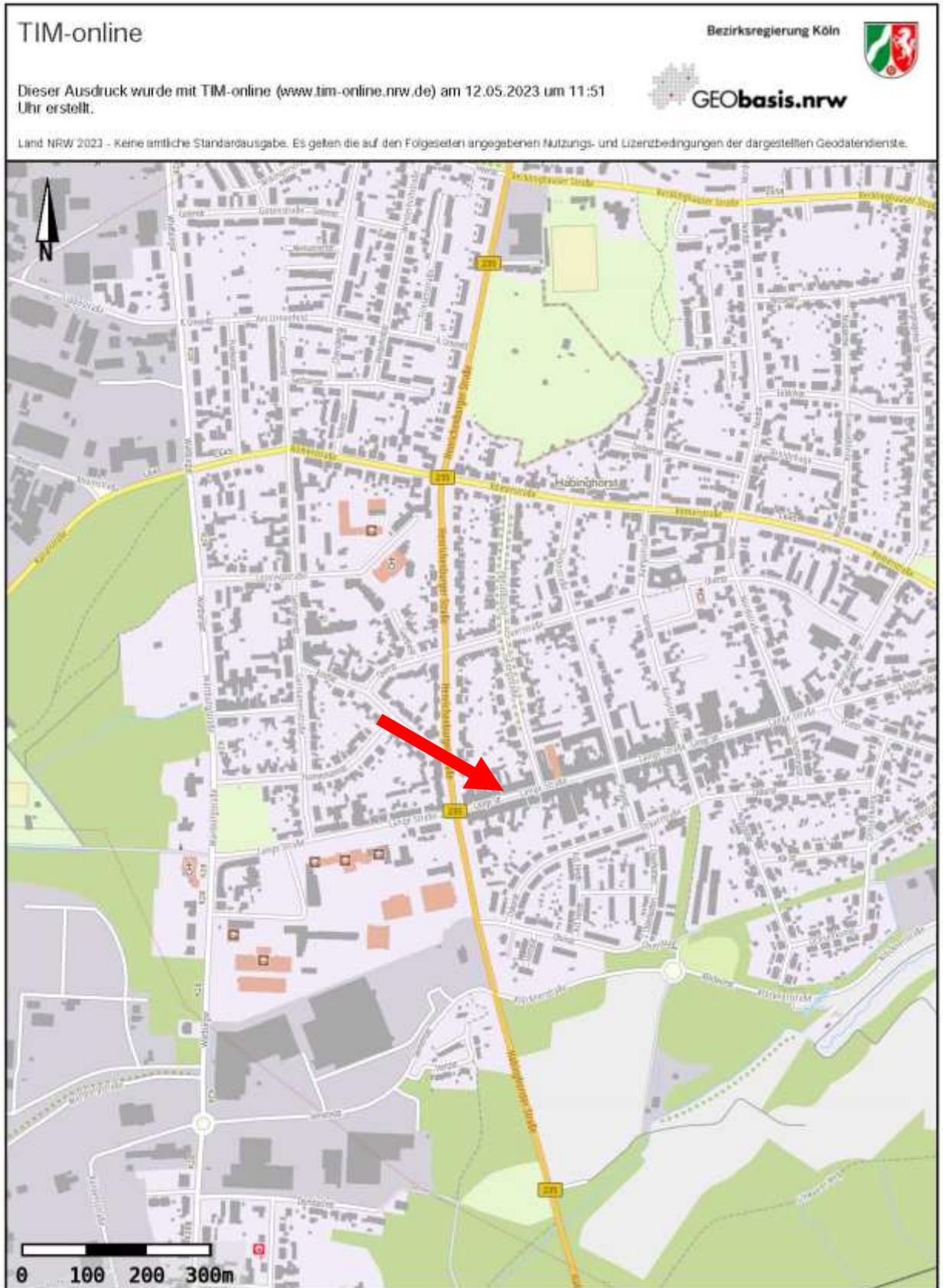
WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom Gesetz 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 Abs. 10 vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 2850)

12 Anlagen

12.1 Lagepläne





12.2 Flurkarte



12.1 Auskünfte

12.1.1 Baulastauskunft



Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN
Stadttorstr. 1
44532 Lünen



Auskunft: Baulast

Stadt Castrop-Rauxel
Der Bürgermeister

Stadtplanung und Bauordnung
Rathaus, Europaplatz 1
44575 Castrop-Rauxel

Frau Acar
Zimmer 309
bauordnung@castrop-rauxel.de
Telefon 02305 / 106-2775
Fax 02305 / 106-2724

Stadtverwaltung
Telefon 02305 / 106-0
Fax 02305 / 106-2244
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de
www.castrop-rauxel.de
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04
SWIFT/BIC WELADED1REK

Ihr Schreiben
Ihr Zeichen 001 K 015/22
Aktenzeichen 00280-23-07
Datum 27.02.2023

| | |
|------------|---|
| Vorhaben | hier: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis |
| Grundstück | Castrop-Rauxel, Lange Str. 59 |
| Gemarkung | Habinghorst |
| Flur | 9 |
| Flurstück | 13 |

Negativbescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass für das Flurstück

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| Gemarkung: | Habinghorst |
| Flur: | 9 |
| Flurstück: | 13 |
| Lagebezeichnung: | Castrop-Rauxel, Lange Str. 59 |

keine Baulasteintragung besteht und das Buchgrundstück frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – ist (Stand vom heutigen Tage).

Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Wilk

Dieser Bescheid ergeht gebührenpflichtig. Die zu entrichtenden Verwaltungsgebühren entnehmen Sie bitte dem gesonderten Gebührenbescheid.

12.1.2 Altlastenauskunft

DER LANDRAT

Kreis Recklinghausen – 45655 Recklinghausen

Dipl. Bauingenieur F. AFSIN
z. Hd. Frau Nicole Berger
Stadtforstraße 1
44532 Lünen



**KREIS
RECKLINGHAUSEN**
DER VESTISCHE KREIS

Datum:
27.02.2023

Fachdienst Umwelt
Team 70.11
Untere Bodenschutzbehörde

Gebäude:
Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Aktenzeichen:
70/11 - am

Auskunft:
Frau Arnoldt

Zimmer Nummer:
3.3.15

Telefon:
02361 / 53 – 5408

Telefax:
02361 / 53 – 5204

E-Mail:
altlasten@kreis-re.de

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Hier: Ihr Schreiben vom 22.02.2023

Ihr Zeichen: 001 K 015/22

Sehr geehrte Frau Berger,

zu Ihrer oben genannten Anfrage kann ich Ihnen folgende Informationen geben:

Das Grundstück Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 13, Lange Straße 59 in 44579 Castrop-Rauxel, ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.

Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Sofern Ihnen bzw. Ihrem Auftraggeber selbst Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen der angefragten Flächen vorliegen, bitte ich mir diese kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Paketadresse:
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Telefonzentrale:
02361 53-0

E-Mail (zentral)
info@kreis-re.de
www.vestischer-kreis.de

Bankverbindung:
Sparkasse Vest RE

BLZ:
426 501 50

Kto.-Nr.
90 000 241

IBAN:
DE27 4265 0150 0090 0002 41

BIC:
WELADED1REK

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen bitte ich zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse/ Gutachten.

Hinweis Datenschutz:

Die nach den Artikeln 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erforderlichen Informationen zum Fachdienst 70 – Umwelt – finden Sie im Internet unter www.kreis-re.de/datenschutz

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



Arnoldt

12.1.3 Auszug-Bebauungsplan



Stadt Castrop-Rauxel
Der Bürgermeister



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Rathaus, Europaplatz 1
44575 Castrop-Rauxel

Elena Witzel
Zimmer 8/308
Email Elena.Witzel@castrop-rauxel.de
Telefon 0 23 05 / 106 - 2736
Fax 02305 / 106 2724

Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel
Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung und Bauplanung
z.Hd. Dipl.-Ing. F. Afsin
Lange Str. 36
44532 Lünen

Stadtverwaltung
Telefon 02305 / 106-0
Fax 02305 / 106-2244
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de
www.castrop-rauxel.de
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04
SWIFT/BIC WELADED1REK

Ihr Schreiben 22.02.2023
Ihr Zeichen 6179-23
Mein Zeichen 61-70
Datum 07.03.2023

Planungsrechtliche Beurteilung

gem. Tarifstelle B 3.8 der Satzung der Stadt Castrop-Rauxel über die Erhebung von Verwaltungsgebühren
(Verwaltungsgebührensatzung) vom 01.07.2015 zuletzt geändert am 09.01.2023

für folgende Grundstücke:

| | |
|------------------|--------------------|
| Gemeinde: | Castrop-Rauxel |
| Gemarkung: | Habinghorst (5285) |
| Flur: | 9 |
| Flurstücke: | 13 |
| Lagebezeichnung: | Lange Straße 59 |



Für die oben genannten Grundstücke gelten folgende planungsrechtliche Aussagen:

| | |
|--|---|
| I. Darstellung im Flächennutzungsplan, amtlich bekannt gemacht am 22.02.2013: gemischte Baufläche (M), zentraler Versorgungsbereich | |
| II. Bebauungsplan nach § 30 BauGB | Planungsrecht und andere städtische Satzungen |
| a) Nr. | Bebauungsplan in Aufstellung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| b) amtlich bekannt gemacht | Veränderungssperre <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> ja, am | Werbesatzung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> nein | Vorkaufsrechtssatzung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| c) Festsetzungen: | Erhaltungssatzung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Gebiet: Bauweise: | Sanierungs-/Entwicklungsgebiet <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| GRZ: GFZ: | Denkmalbereich <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Zahl der Vollgeschosse: | |
| Sonstiges: | Planungsrelevante Fachrechte (unverbindliche Auskunft) |
| | Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Verbandsgrünfläche <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Achtungsabstand Störfallbetrieb <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Anbauverbotszone berührt gem. § 9 Abs. 1 FStrG <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Anbaubeschränkungszone berührt gem. § 9 Abs. 2 FStrG <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| III. Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile): | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| IV. Beurteilung nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich): | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| V. Zurzeit führt die Stadt Castrop-Rauxel keine Umlegungsverfahren durch. | |
| Bemerkung: Diese planungsrechtliche Beurteilung ersetzt nicht den Vorbescheid gem. § 77 BauO NRW oder die Baugenehmigung gemäß § 74 BauO NRW. | |
| Hinweis: Auf der Homepage der Stadt Castrop-Rauxel (www.castrop-rauxel.de) besteht die Möglichkeit, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne unter „Wohnen und Wirtschaft - Bauen und Wohnen“ einzusehen. | |

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Witzel

12.1.4 Anliegerbescheinigung



Der Bürgermeister

EUV - Stadtbetrieb Castrop-Rauxel, Postfach 18 12 46 - 44543 Castrop-Rauxel

Dipl. Bauingenieurbüro F. AFSIN
Nicole Berger
Stadtorstraße 1
44532 Lünen
svafsin@immobilienbewertung-afsin.de

Auskunft: Erschließungskosten



Der Vorstand

Ressort:
Beiträge

Auskunft erteilt: Gert Krause-Joseph
Durchwahl: 0 23 05 / 96 86 - 380
Zentrale: 0 23 05 / 96 86 - 10
Telefax: 0 23 05 / 96 86 - 889
Zimmer: 2 10
E-Mail-Adresse: erschliessung@euv-stadtbetrieb.de

Datum: 23. 02. 2023

ANLIEGERBESCHEINIGUNG

bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen
Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB für das Grundstück:
Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 13,
gelegen in Castrop-Rauxel, Lange Straße 59
Ihr Aktenzeichen: 001 K 015/22

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berger,

mit E-Mail vom 22.02.2023 bitten Sie im Auftrag des Amtsgerichts Castrop-Rauxel (Aktenzeichen 001 K 015/22) um Auskunft über abgezahlte Beiträge für das im Betreff genannte Grundstück.

Das Grundstück Lange Straße 59 ist nur von der Kreisstraße (Lange Straße) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Lange Straße war bereits vor der Währungsreform in Ihren Teileinrichtungen endgültig hergestellt, so dass eine erschließungsbeitragsmäßige Abrechnung nach BauGB und den einschlägigen ortsrechtlichen Regelungen (Satzungen) nicht in Betracht kam.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. BauGB ist für alle Erschließungsanlagen abgeschlossen.

Eine mögliche spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG NW hängt von den weiteren landespolitischen Entscheidungen ab.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig
Krause-Joseph

*Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig gemäß der städtischen Verwaltungsgebührensatzung. Der Gebührenbescheid ist beigelegt.
Eine Rechtswirkung kann aus dieser Bescheinigung nicht hergeleitet werden. In einem Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren können abweichende Entscheidungen getroffen werden.*

12.1.5 Wohnungsbindung



Auskunft: Wohnungsbindung

Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dipl. Ing. F. Afsin
Stadtstr. 1
44532 Lünen



Stadt Castrop-Rauxel
Der Bürgermeister

Soziales
Rathaus, Europaplatz 1
44575 Castrop-Rauxel
Christiane Hellmund
Zimmer 171
wohnungswesen@castrop-rauxel.de
Telefon 02305 / 106-2816
Fax 02305 / 106-2299

Stadtverwaltung
Telefon 02305 / 106-0
Fax 02305 / 106-2244
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de
www.castrop-rauxel.de
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04
SWIFT/BIC WELADED1REK

Aktenzeichen 58 – Team Wohnen
Datum 28.02.2023

Bescheinigung Wohnungsbindung

Grundstück: 44579 Castrop-Rauxel, Lange Str. 59
Gemarkung: Habinghorst
Flur: 9
Flurstück/e: 13
ETW Nr.:
Garage Nr.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Objekt ist nicht im Bestand des geförderten Wohnraums.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Hellmund

12.1.6 Bergbauauskunft

| | | | | |
|--|--------------------|--|---|--|
| | | Auskunft: Bergbau | | |
| | |  |  | |
| RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen | | | | |
| | |  | | |
| *55*B*1**K4000** Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. Fatih Afsin z.Hd. Frau Nicole Berger Stadtstr. 1 44532 Lünen | | Ihr Ansprechpartner: Herr Wessel | | |
| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unsere Zeichen | Kontakt | Datum |
| | 22.02.2023 | NBA WEC 951029680 | Tel.: 0201 378-7769 Mail: bergschaeden@rag.de | 17.03.2023 |
|  | | Bergwerk : Stillstandsbereich BS Ruhr Objekt : 44579 Castrop-Rauxel, Lange Str. 59 Grundbesitz Gemarkung : Habinghorst Flur: 9 Flurstück: 13 Eigentümer : .. | | |
| | | Meldungs-Nr. : 951029680 Bitte bei Antwort unbedingt angeben | | |
| Amtsgericht Castrop-Rauxel, Geschäftsnummer: 001 K 015/22 | | | | |
| Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Berger, | | | | |
| bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit: | | | | |
| Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Victor 7", verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft. | | | | |
| Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. | | | | |
| Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. | | | | |
| RAG Aktiengesellschaft Im Veltro 10 45141 Essen Telefon: 0201 378-0 Telefax: 0201 378-2020 Internet: www.rag.de E-Mail: post@rag.de | | Vorsitzende des Aufsichtsrates Barnd Töjes | | Vorstand: Peter Schmitt, Vors. Michael Kathoff |
| | | Sitz der Gesellschaft: Essen Registrierungsgericht: Amtsgericht Essen Handelsregister HRB 28810 | | |

13.03.2023



Seite 2 zum Schreiben vom 17.03.2023 (951029680)

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1998 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.

Eine Schiefelagenmessung wurde nicht beantragt.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Aufgrund einer Softwareumstellung ist eine Rechnungsstellung derzeit nicht möglich. Die Rechnung wird Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt zugestellt.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

RAG Aktiengesellschaft

i. V. 

i. A. 

Auskunft: Bergbau

Bezirksregierung
Arnsberg



7

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung und Bauplanung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtterstraße 1
44532 Lünen

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Lange Str. 59 in Castrop-Rauxel
Gemarkung: Habinghorst, Flur: 9, Flurstück 13

Ihr Schreiben vom 22.02.2023
Ihr Aktenzeichen: 6179-23
Az. des Gerichts: 001 K 015/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Victor 7“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Castrop“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Victor 7“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Castrop“ ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 01. März 2023
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-412
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Kleber
andrea.kleber@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3888
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Selbertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6635 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 4

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

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

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Victor Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Bezirksregierung
Arnsberg



Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 4

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Bezirksregierung
Arnsberg



Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 4

gez. Kleber

12.2 Teilungserklärung UR Nr. 25

Nr. 25 der Urkundenrolle aus 2007

Verhandelt
zu Hamm am 19. Januar 2007

Vor mir, dem unterzeichnenden

NOTAR ROLF HEEGER

mit dem Amtssitz in 59071 Hamm

erschien heute

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 des BeurkG durch den beurkundenden Notar wurde vom Erschienenen verneint.

Der Erschienene bat um Beurkundung einer

Teilungserklärung
gem. § 8 WEG

und erklärte diese sodann wie folgt zu notariellem Protokoll:

Teil I
Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Der Erschienene ist in dem beim Amtsgericht Castrop-Rauxel geführten Grundbuch von Castrop-Rauxel Blatt 4061 als Eigentümer folgenden Grundeigen-

- 2 -

tums verzeichnet:

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 13, Gebäude- und Freifläche, Lange Straße 59 von insgesamt 654 qm Größe.

Der Notar hat vor der heutigen Beurkundung am 08. Januar 2007 auf dem elektronischen Wege einen vollständigen Grundbuchauszug einholen lassen.

Aus dem vorliegenden vollständigen Grundbuchauszug ergeben sich die nachfolgenden Eintragungen im Grundbuch:

Abt. II
lastenfrei.

Abt. III:



Weitere Eintragungen sind aus dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht ersichtlich.

Der Notar erörterte den Inhalt des Grundbuchs mit dem Erschienenen.

Das zuständige Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel hat der Notar nicht eingesehen.

§ 2

Der Erschienene teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. Geschäftsräume verbunden ist, und zwar in folgender Weise:

- 3 -

1. 73/1.000stel Miteigentumsanteil im Erdgeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 1" bezeichnet.
2. 66/1.000stel Miteigentumsanteil im Erdgeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils im "Nr. 2" bezeichnet. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 2.
3. 205/1.000stel Miteigentumsanteil im 1. Obergeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 3" bezeichnet. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 3.
4. 109/1.000stel Miteigentumsanteil im 1. Obergeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 4" bezeichnet. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 4.
5. 85/1.000stel Miteigentumsanteil im 2. Obergeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 5" bezeichnet.
6. 69/1.000stel Miteigentumsanteil im 2. Obergeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 6" bezeichnet.
7. 50/1.000stel Miteigentumsanteil im 2. Obergeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 7" bezeichnet.
8. 50/1.000stel Miteigentumsanteil im 2. Obergeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 8" bezeichnet.

- 4 -

9. 114/1.000stel Miteigentumsanteil im Dachgeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 9" bezeichnet. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz Nr. 9.
10. 87/1.000stel Miteigentumsanteil im Dachgeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 10" bezeichnet.
11. 21/1.000stel Miteigentumsanteil im Erdgeschoß gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 11" bezeichnet.
12. 71/1.000stel Miteigentumsanteil im Erdgeschoß/Dachboden gem. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung im Aufteilungsplan jeweils mit "Nr. 12" bezeichnet.

Teil II

§ 3

Es gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist.

§ 4

Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel von Wohnungseigentum

1. Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit schriftlicher Vollmacht eine einzelne im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in

- 5 -

Empfang zu nehmen. Das gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.

2. Sind Ehegatten an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührende Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
4. Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen worden ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt entstehenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlußzahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist.

§ 5

Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den

- 6 -

Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

2. Stehen einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Errichtungen und Anlagen ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären.
3. Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

§ 6

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

1. Soweit nicht durch Gesetz oder die Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.
2. Für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer
 - b) eine Gebäudebrandversicherung,
 - c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
 - d) eine Sturmversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhalts im einzelnen obliegt dem Verwalter.

3. Jeder Wohnungseigentümer darf sich an Schmal- oder Breitbandkommunikationsnetzen anschließen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, Gemeinschaftsantennen durch Kabelanschlüsse zu ersetzen.

- 7 -

§ 7

Wiederaufbau

1. Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwands nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes sowie einen später sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.
3. Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 8

Verteilung der Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

- 8 -

2. Zu den gemeinschaftlichen zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere
 - a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
 - b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigungen und der Unterhaltung der zum Anwesen gehörenden Gehwege und Zufahrten.
 - c) die Kosten des Wasserverbrauches, soweit er nicht im Einzelfall durch Zähler ermittelt wird,
 - d) die Kosten des Stromverbrauches für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z. B. für Treppenhaisbeleuchtungen,
 - e) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
 - f) die Vergütung des Hausmeisters,
 - g) die Versicherungsprämien für die in § 6 Abs. 2 genannten Versicherungen,
 - h) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.

3. Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlagen sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richten sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung.
Auch wenn keine gesetzlichen Vorschriften bestehen, kann die Eigentümerversammlung beschließen, dass diese Kosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, daß der Verwalter eine Fachfirma damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Ver-

- 9 -

teilungsschlüssel nach ihrem billigen fachlichen Ermessen unter Berücksichtigung der Messung festzusetzen.

4. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheibe belichtet werden. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen diese angebracht sind.

§ 9

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.
3. Nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplanes bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.
4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, daß die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungs-

- 10 -

rücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitigen gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluß des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, daß die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlußzahlungen einfordern, ergibt sich ein Überschuß, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuß nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.

5. Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

§ 10

Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
2. Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet an der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten (§ 25 Abs. 3 WEG). Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

- 11 -

3. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

§ 11

Verwalter

1. Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen.
2. Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, daß die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann stattdessen auch festgelegt werden, daß die Vergütung nach Wohnungseigentumseinheiten - gleichmäßig oder nach Größenklassen - verteilt wird.
3. Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.
4. Der Verwalter ist unbeschadet seiner Befugnisse, die ihm nach dem Gesetz zustehen, zur Vornahme der nachgenannten Handlungen berechtigt. Einem Dritten gegenüber sind diese Handlungen auch dann wirksam, wenn sie zu den Pflichten des Verwalters in Widerspruch stehen sollten.
 - a) Der Verwalter darf die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft vertreten. Insbesondere kann er Zahlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, bewirken und entgegennehmen sowie Zustellungen entgegennehmen, die an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
 - b) Der Verwalter kann Ansprüche, die den Wohnungseigentümern als solchen gemeinschaftlich zustehen, gegen einzelne Wohnungseigentümer

- 12 -

gerichtlich und außergerichtlich geltend machen, insbesondere die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Zahlungen einziehen.

- c) Der Verwalter kann die Wohnungseigentümer bei der Ausübung von Nachbarrechten auf dem Gebiet des privaten und öffentlichen Rechts vertreten, insbesondere bei der Zustimmung oder der Verweigerung der Zustimmung zu Nachbarbauvorhaben.

Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.

§ 12

Verwalterbestellung

1. Zum ersten Verwalter wird in Hamm bestellt. Die Verwalterbestellung beginnt mit dem heutigen Tage und endet nach Ablauf eines Jahres. Eine Verlängerung des Verwalteramts erfolgt mit entsprechendem Beschluß der Eigentümerversammlung.
2. Den Verwaltervertrag mit diesem Verwalter schließt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Grundstückseigentümer ab, der diese Teilungserklärung abgibt.

Teil III

§ 13

1. Ich bewillige, in das Grundbuch einzutragen:
 - a) die Teilung des eingangs erwähnten Grundstücks nach Maßgabe dieser der Teilungserklärung,

- 13 -

b) die Bestimmungen dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

2. Der Erschienene bevollmächtigt den

Hamm, sämtliche etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen (Bewilligungen und Anträge) vor dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter im Amt abzugeben, welche zur Durchführung bzw. zum Vollzug dieser Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt in Castrop-Rauxel erforderlich werden sollten. Die Vollmacht erlischt mit dem Vollzug im Grundbuch.

§ 14

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Castrop-Rauxel vom 28. September 2006 liegt vor.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird mit dieser Teilungserklärung zu den Grundakten gereicht.

§ 15

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks beträgt

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann, wie folgt, eigenhändig unterschrieben.

151

Beglaubigte Fotokopie



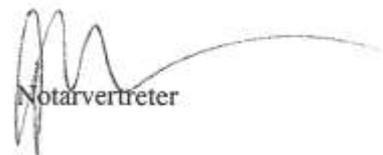
12 APR. 2007
Eingegangen am:
10 Uhr 45 Minuten
NO
Justizangestellte

NOTAR ROLF HEEGER

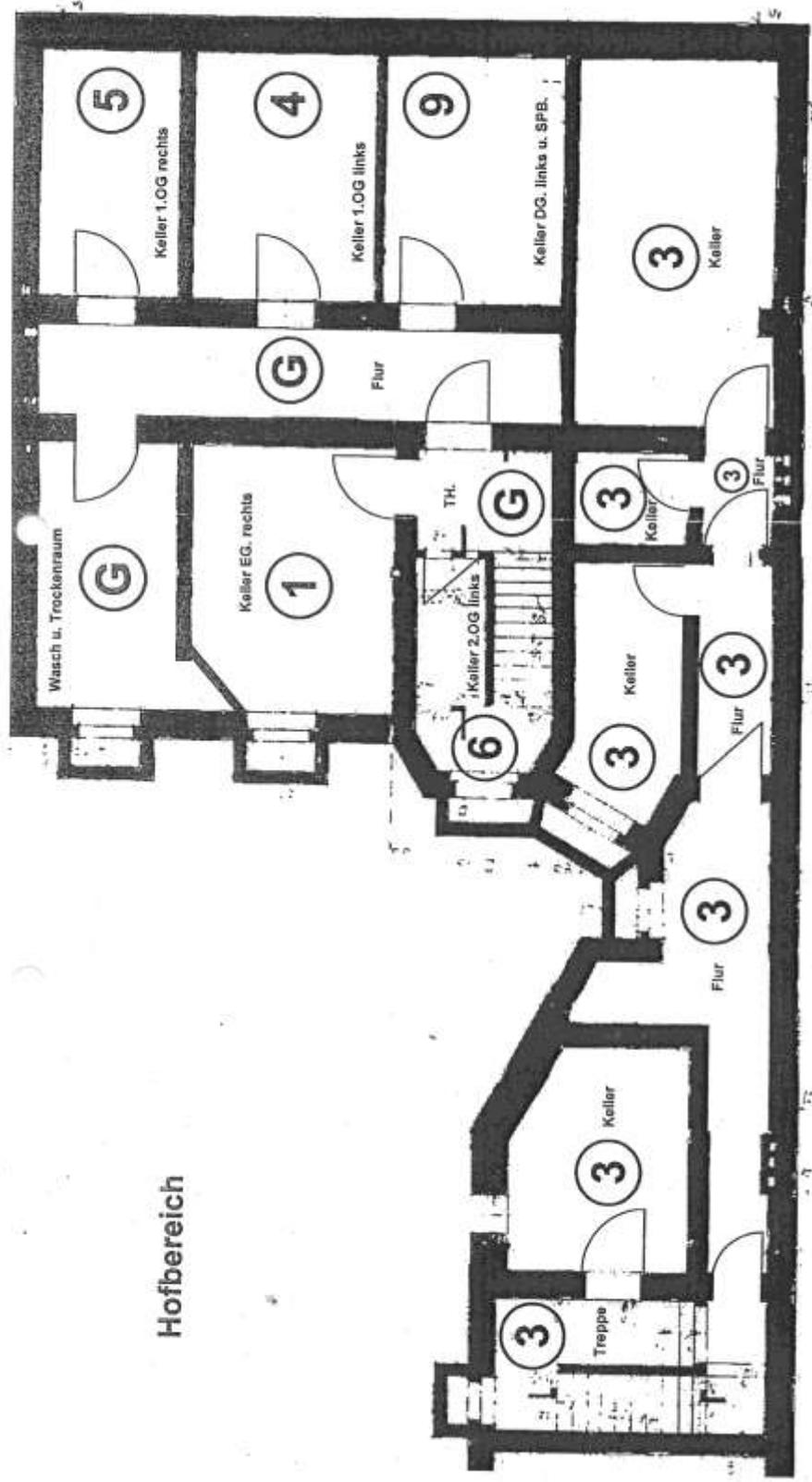
mit dem Amtssitz in Hamm /Westf.

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der nachfolgenden
Ablichtung mit der mir vorliegenden Urschrift.

Hamm, den 10. April 2007


Notarvertreter

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



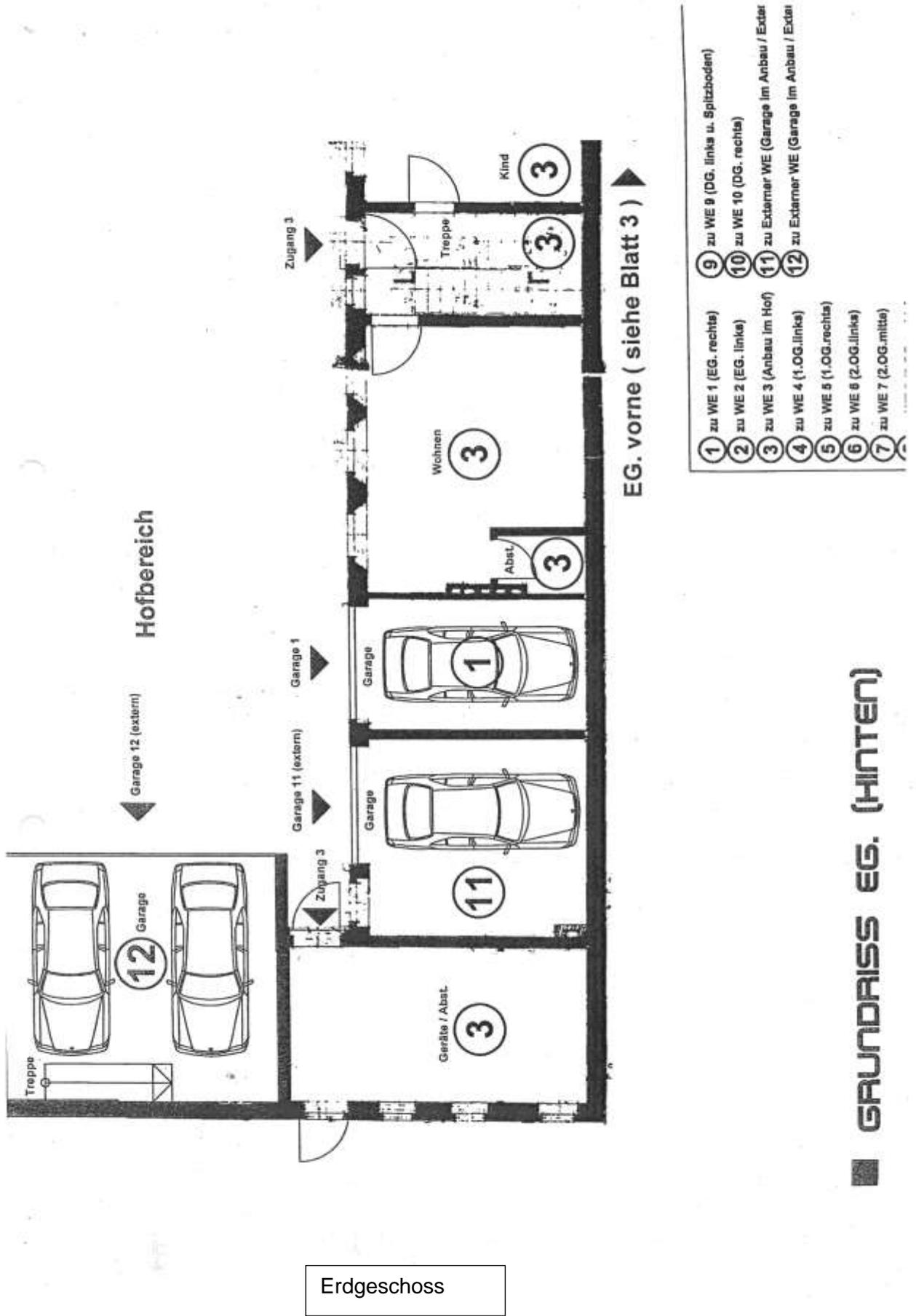
- 1 zu WE 1 (EG. rechts)
- 2 zu WE 2 (EG. links)
- 3 zu WE 3 (Anbau im Hof)
- 4 zu WE 4 (1.OG.links)
- 5 zu WE 5 (1.OG.rechts)
- 6 zu WE 6 (2.OG.links)
- 9 zu WE 9 (DG. links u. Spitzboden)
- 10 zu WE 10 (DG. rechts)
- 11 zu Externer WE (Garage im Anbau / Exter)
- 12 zu Externer WE (Garage im Anbau / Exter)

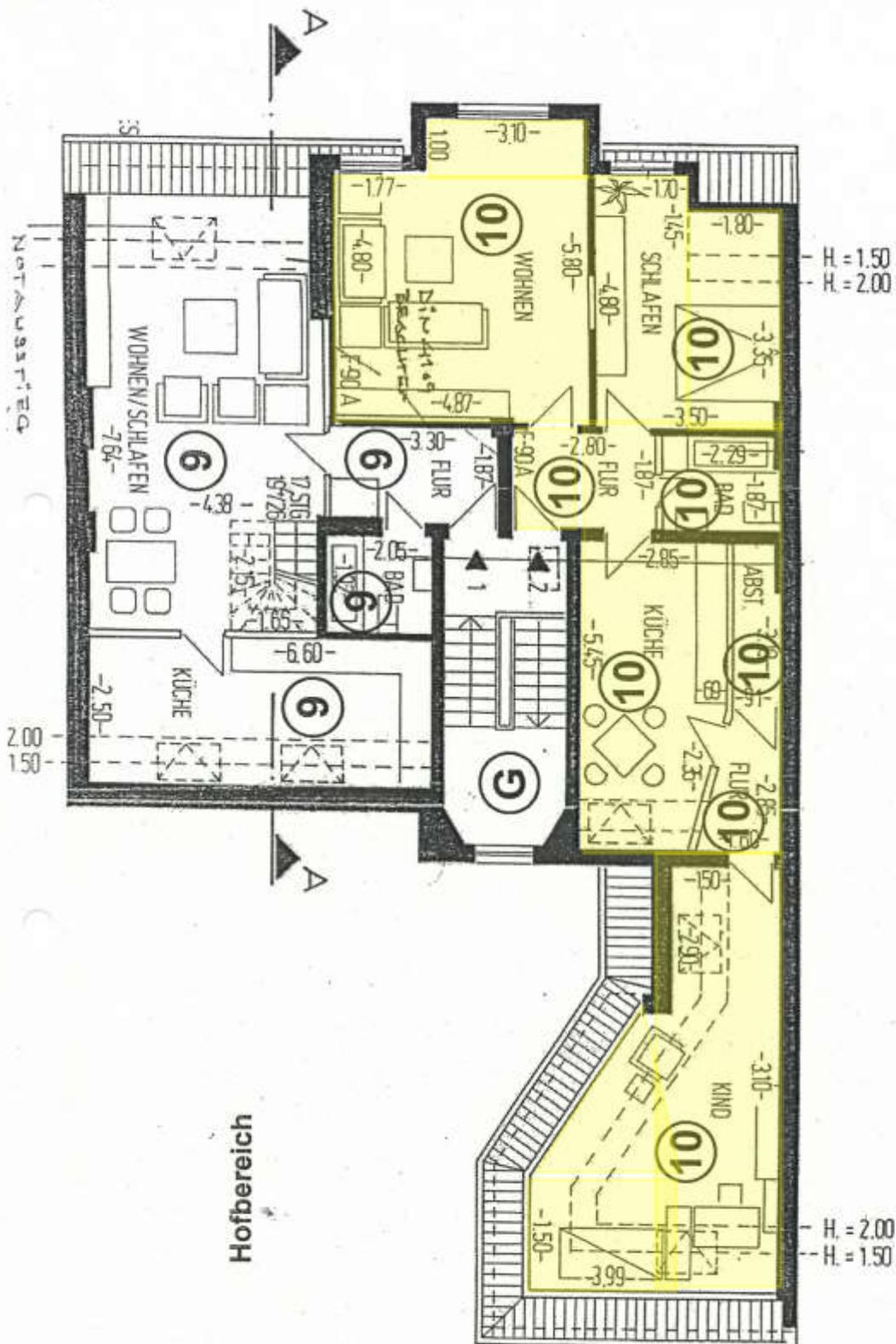
Hofbereich

◀ KG. hinten (siehe Blatt 2)

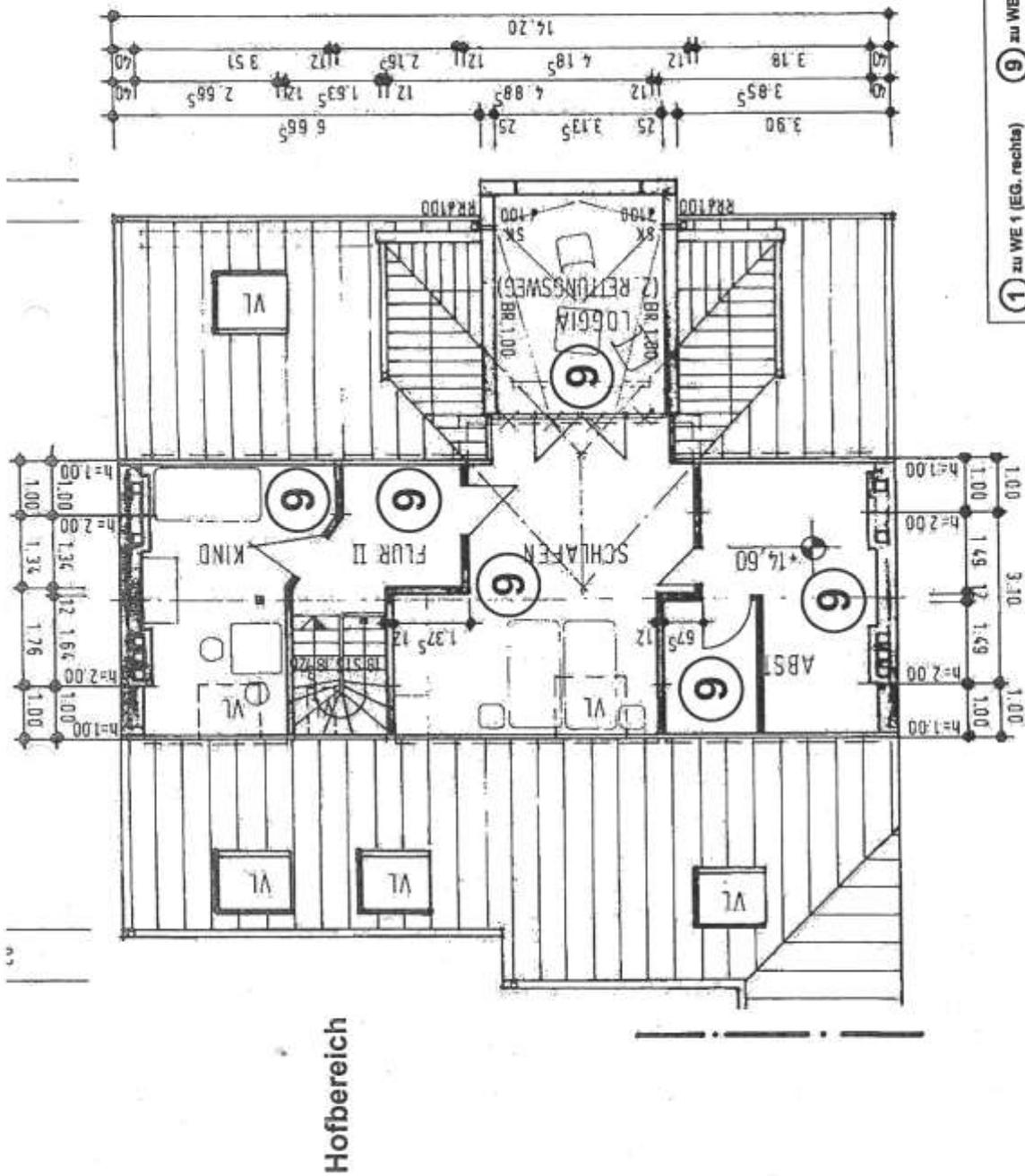
Kellergeschoss

■ FBI INHABER UG (I/NBNE)



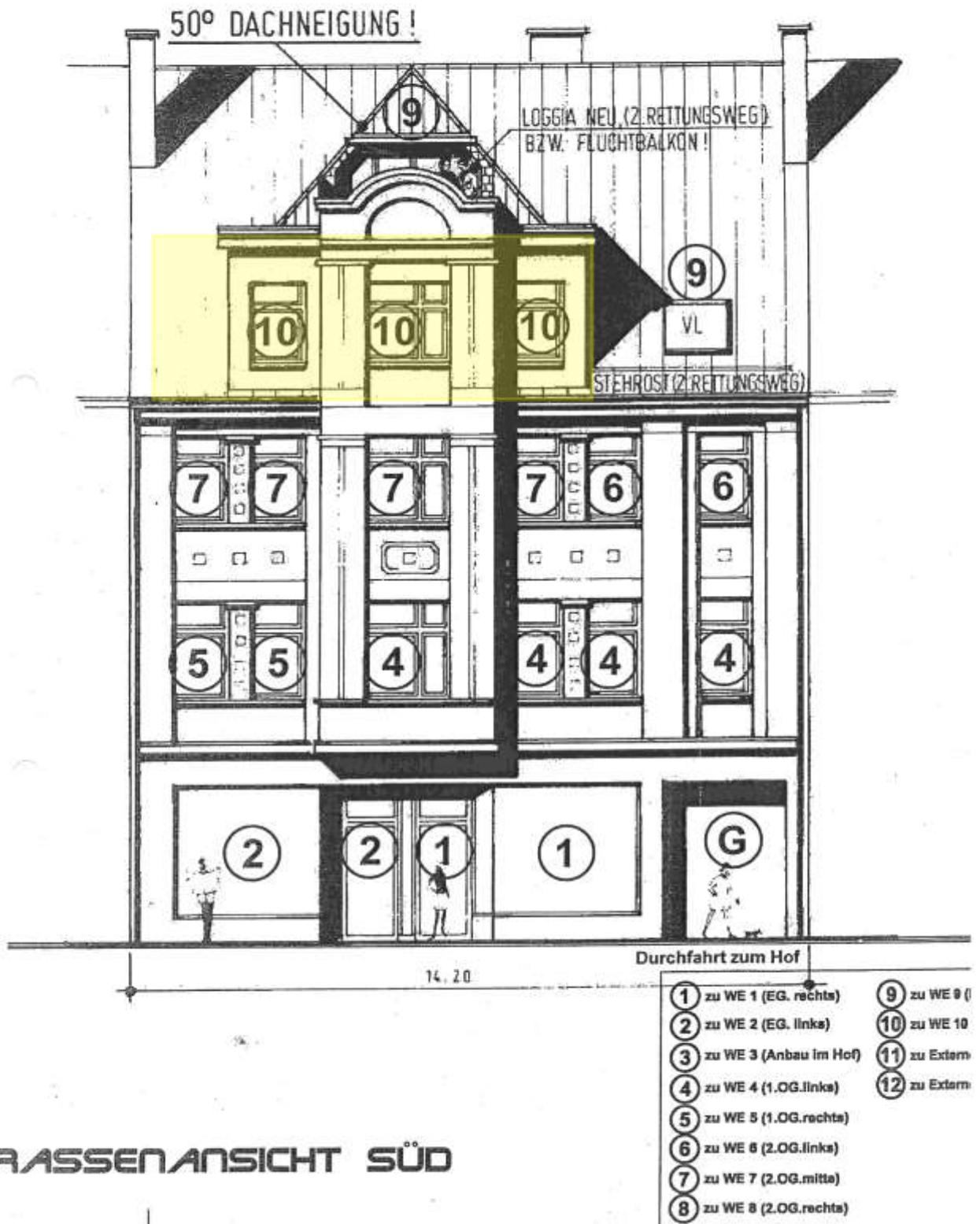


Dachgeschoss
 Bewertungsobjekt:
 Wohnungseigentum Nr. 10 -gelb -



Spitzboden

- 1 zu WE 1 (EG. rechts)
- 2 zu WE 2 (EG. links)
- 3 zu WE 3 (Anbau im Hof)
- 9 zu WE 9 (DG. linke u. Spitzboden)
- 10 zu WE 10 (DG. rechts)
- 11 zu Extarner WE (Garage im Anbau / Extarn)
- 12 zu Extarner WE (Garage im Anbau / Extarn)



12.3 Teilungserklärung UR Nr. 164

Nr. 164 der Urkundenrolle aus 2007

Verhandelt
zu Hamm am 10. April 2007

Vor mir, dem unterzeichnenden Rechtsanwalt Stefan Ocken,
als der amtlich bestellte Vertreter des Notars Rolf Heeger
mit dem Amtssitz in 59071 Hamm

erschien heute:

Der Erschienene ist dem Notarvertreter von Person bekannt. Die Frage des Notarvertreters nach einer Vorbefassung im Sinne des BeurkG wurde vom Erschienenen verneint. erklärte, nicht für sich persönlich zu handeln, sondern auf Grund ihm in der not. Niederschrift der Teilungserklärung vom 19. Januar 2007 (Nr. 25 meiner Urkundenrolle aus 2007) erteilten Vollmacht für Herrn

Hamm.

Der Erschienene erklärte auf Grund der ergangenen Zwischenverfügung des Grundbuchamts in Castrop-Rauxel vom 14. März 2007 nachfolgende Ergänzungsverhandlung zu notariellem Protokoll:

§ 2 der not. Niederschrift vom 25. Januar 2007 erhält die folgende neue Fassung:

§ 2

Der Erschienene teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist und zwar in folgender Weise:

1.)
Miteigentumsanteil von 73/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen Geschäftsräumen sowie einem Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. 24234 ✓

2.)
Miteigentumsanteil von 66/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen Geschäftsräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. ✓
Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2. Der Stellplatz Nr. 2 ist im anliegenden Lageplan mit Nr. 2 gekennzeichnet sowie orange markiert. 24235 ✓

- 3.) Miteigentumsanteil von 205/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie drei Kellerräumen. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 3. Der Stellplatz Nr. 3 ist im anliegenden Lageplan mit Nr. 3 gekennzeichnet sowie blau markiert. 24236 ✓
- 4.) Miteigentumsanteil von 109/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie einem Kellerraum. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4. Der Stellplatz ist im anliegenden Lageplan mit Nr. 4 gekennzeichnet sowie grün markiert. 24237 ✓
- 5.) Miteigentumsanteil von 85/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie einem Kellerraum. 24238 ✓
- 6.) Miteigentumsanteil von 69/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie einem Kellerraum. 24239 ✓
- 7.) Miteigentumsanteil von 50/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. 24240 ✓
- 8.) Miteigentumsanteil von 50/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. 24241 ✓
- 9.) Miteigentumsanteil von 114/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 9. Der Stellplatz ist im anliegenden Lageplan mit Nr. 9 gekennzeichnet sowie gelb markiert. 24242 ✓
- 10.) Miteigentumsanteil von 87/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet. 24243 ✓
- 11.) Miteigentumsanteil von 21/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11. Die Garage Nr. 11 ist im anliegenden Lageplan mit Nr. 11 gekennzeichnet sowie rot markiert. 24244 ✓

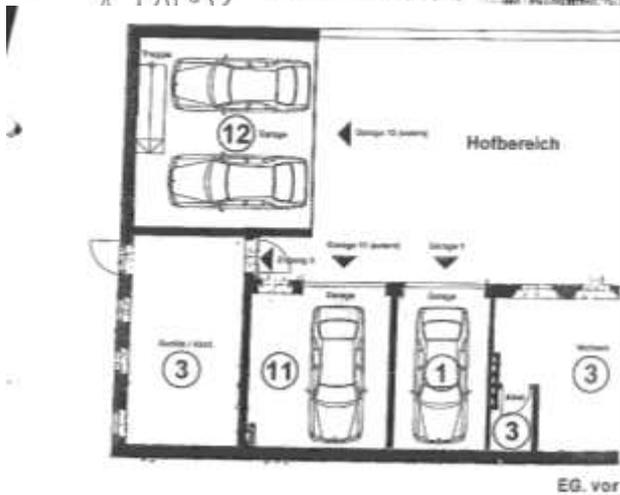
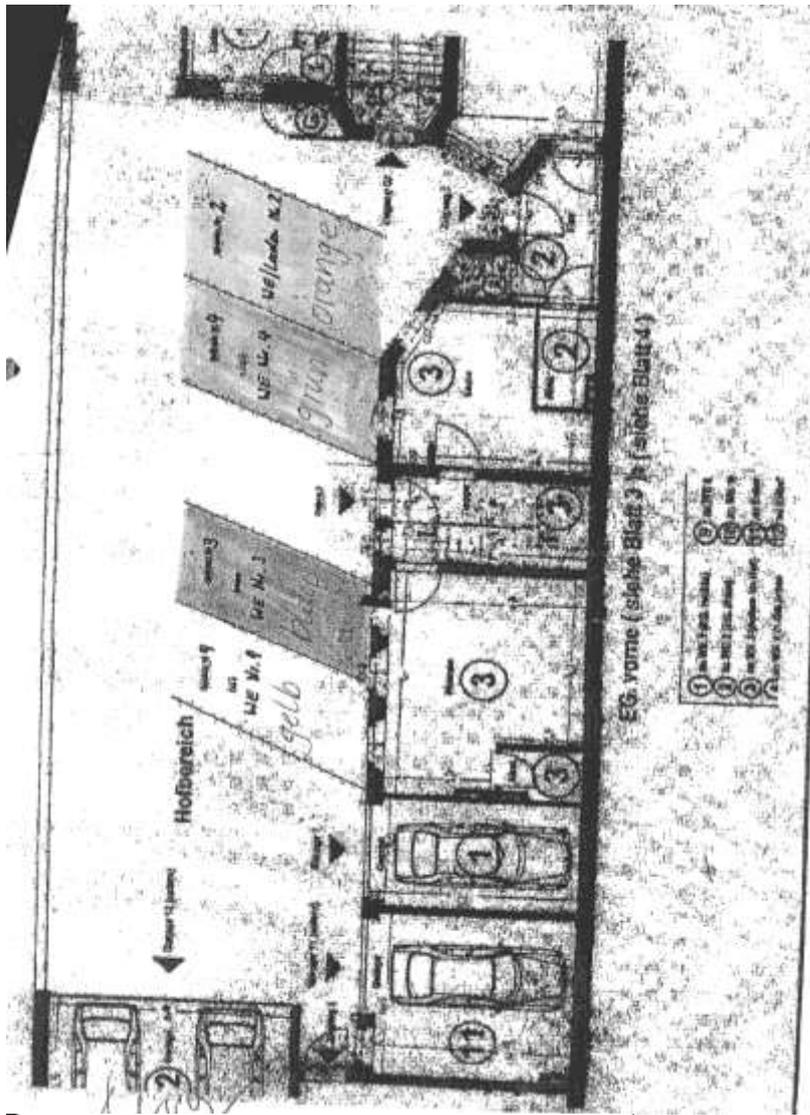
12.)
Miteigentumsanteil von 71/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 12 sowie an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten über der Garage Nr. 12. Die Garage Nr. 12 und die Räumlichkeiten sind im anliegenden Lageplan mit Nr. 12 gekennzeichnet sowie rot markiert. 24245

Die anliegenden Lagepläne wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Niederschrift.

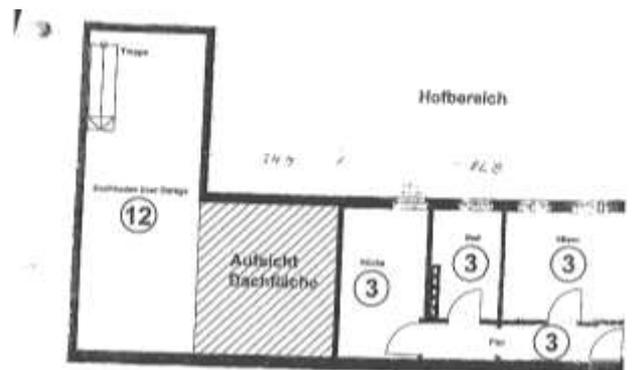
Ansonsten bleibt es vollinhaltlich bei der not. Niederschrift der Teilungserklärung vom 19. Januar 2007.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notarvertreter vorgelesen von ihm genehmigt und sodann, wie folgt, eigenhändig unterschrieben


gez. Ocken, Notarvertreter



GRUNDRISS EG. (HINTEN)



GRUNDRISS LOG. (HINTEN)