



Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



AMTSGERICHT CASTROP-RAUXEL

Geschäftszeichen: 001 K 016 / 21

Exposé zum Gutachten: W 3697-01-2022

ETW Nr. 8 im Dachgeschoss hinten rechts

Heisterkamp 2

44575 Castrop-Rauxel

Wertermittlungstichtag:

12.04.2022

Bewertungsobjekt

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten und 6 Garagen

Heisterkamp 2

44575 Castrop-Rauxel

Hier:

ETW Nr. 8 im DG hinten rechts nebst Sondernutzungsrecht am Spitzboden und am PKW – Stellplatz Nr. ST 18

Miteigentumsanteil

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20424

107,65 / 1000 stel Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Gemarkung Castrop, Flur 13, Flurstück 691

Grundstücksgröße 888 qm

Gemarkung Castrop, Flur 13, Flurstück 692

Grundstücksgröße 178 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss hinten rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

...Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung Nr. 8 gelegenen Spitzboden.

...Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem in der Anlage zur Teilungserklärung vom 23.09.1999 mit ST 18 gekennzeichneten Einstellplatz. ...

Informationen zum Objekt

Baujahr Wohnhaus 1972

fiktives Baujahr 1982

fiktives Alter 40 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

wirtschaftl. Restnutzungsdauer 40 Jahre

Eintragungen in Abt. II
des Grundbuchs

*AG Castrop-Rauxel, Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel,
Blatt 20424*

ETW Nr. 8:

Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Erin“ der RAG Aktiengesellschaft. Bei geplanten Neu- bzw. Umbaumaßnahmen seien weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenabbau erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau sei laut Angabe 1983 eingestellt worden. Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft sei auszuschließen.

Baulasten

keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel. Es sei auch kein Eintragungsverfahren anhängig

Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.									
Denkmalschutz	Das Grundstück ist nicht in einem Denkmalbereich gelegen.									
Sanierung / Entwicklung	Das Grundstück ist nicht in einem Sanierungs- und/ oder Entwicklungsgebiet gelegen.									
Altlasten	Das Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.									
Wohnungsbindung	Das Objekt ist nicht im Bestand des geförderten Wohnraums.									
baubehördliche Beschränkungen	In Bezug auf das zu bewertende Grundstück werden derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren betrieben.									
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück wird von der Straße „Heisterkamp“ und der Emschertalstraße erschlossen. Beide Straßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB können für beide Straßen nicht mehr erhoben werden. Eine Erneuerung bzw. Verbesserung der Erschließungsanlage ist derzeit nicht bekannt, so dass in absehbarer Zeit auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) zu rechnen ist.									
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>ca.</td> <td>365 m²</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td></td> <td>1.261 m² Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td></td> <td>93 m² ETW Nr. 8</td> </tr> </table>	bebaute Fläche	ca.	365 m ²	Bruttogrundfläche		1.261 m ² Wohnhaus	Wohnfläche		93 m ² ETW Nr. 8
bebaute Fläche	ca.	365 m ²								
Bruttogrundfläche		1.261 m ² Wohnhaus								
Wohnfläche		93 m ² ETW Nr. 8								
Aufteilung	ETW Nr. 8 im DG hinten rechts: DG: Diele mit Treppe zum Spitzboden, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Badezimmer; Spitzboden: Flur mit eingebautem Wandschrank, 2 Kinderzimmer, WC									
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage									
<u>Ausstattung der ETW Nr. 8:</u>										
Heizungsanlage	Ölzentralheizungsanlage für das Gesamtobjekt									
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung									
Sanitär	Bad: Badewanne, wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte									
Türen	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor, Innentüren mit Futter und Bekleidung, weiß beschichtet									
Fußböden	WC und Bad Fliesenfußböden, im Übrigen Laminatfußböden									
WEG-Verwaltung	<p>Die WEG Verwaltung obliegt:</p> <p>...</p> <p>Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung zum Objekt gemacht:</p> <p>Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2020: 61.811,50 EUR</p> <p>Sonderumlagen wurden nicht beschlossen.</p> <p>Erträge aus Gemeinschaftseigentum bestehen nicht.</p> <p>Die Rückstände des Eigentümers der ETW Nr. 8 bei der Gemeinschaft betragen 10.832,00 EUR.</p> <p>Das monatliche Hausgeld für die ETW Nr. 8 beträgt 470,- EUR</p> <p>Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.06.2021 steht eine Sanierung des Daches des Wohnhauses und der Garagen an. Die Eigentümerversammlung beschloss, dass zu diesem Thema im Frühjahr 2022 ein außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt werden soll. Für die Maßnahme soll eine Sonderumlage von ca. 120.000,- EUR beschlossen werden.</p>									

Für die ETW Nr. 8 würde sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils von 107,65/1.000 ein Anteil von rd. 13.000,- EUR ergeben. Diese möglicherweise anfallenden Kosten sind bei der Wertermittlung unberücksichtigt geblieben.

Besonderheiten

Für den Spitzboden der ETW Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 ist in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung aus dem Jahr 1999 „nicht ausgebaut“ vermerkt.

Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel nur der Spitzbodenausbau zur ETW Nr. 7 im Jahr 2001 baurechtlich genehmigt wurde. Eine baurechtliche Genehmigung zum Ausbau des der ETW Nr. 8 zugeordneten Spitzbodens zu Wohnzwecken liegt nicht vor. Inwieweit diesbezüglich eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die Wertermittlung wird hier angenommen, dass eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde. Kosten für die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie Kosten für Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens notwendig werden, wie z.B. in Hinblick auf Statik, Schall-, Brand- und Wärmeschutz.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die Zuordnung der KFZ-Stellplätze nicht wie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung dargestellt ausgeführt wurde. Es wird angenommen, dass ein Stellplatz für die ETW Nr. 8 zur Verfügung steht.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Wohn- und Nutzflächen anhand der unvollständig vorliegenden Bauzeichnungen überschlägig ermittelt und als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Kinderzimmer 2 im Spitzboden und des zur ETW Nr. 8 gehörenden Kellerabstellraumes nicht ermöglicht wurde. Für die weitere Wertermittlung wird hier angenommen, dass die nicht besichtigten Flächen mit den besichtigten Flächen in den jeweiligen Geschossen vergleichbar sind und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Stichtag eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert und der Immobilienpreis wurden nur stützend betrachtet.

Wertzusammenstellung

ETW Nr. 8:

Bodenwertanteil	31.558,-	EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>139.892,-</u>	EUR
vorläufiger Ertragswert	171.450,-	EUR
Marktanpassung	<u>0,-</u>	EUR
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	171.450,-	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 1.000,-</u>	EUR
Ertragswert	170.450,-	EUR
Verkehrswert	rd. 170.000,-	EUR

Hinweis:

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