



**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 018 / 21**

**Exposé zum Gutachten: W 3709-03-2022**



- 1. Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte links nebst unterkellertem Terrassenbereich und Garage  
Am Beerenbruch 12  
44579 Castrop-Rauxel**
- 2./3. unbebaute Gartenlandgrundstücke  
Am Beerenbruch 12  
44579 Castrop-Rauxel**

Wertermittlungstichtag:

21.04.2022

Grundstück

1. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92  
Grundstücksgröße 1.641 qm  
Einfamilien-doppelhaushälfte links  
Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel
2. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93  
Grundstücksgröße 70 qm  
unbebautes Gartenlandgrundstück  
Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel
3. Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94  
Grundstücksgröße 34 qm  
unbebautes Gartenlandgrundstück  
Am Beerenbruch 12, 44581 Castrop-Rauxel

Gemäß Bewertungsansatz werden die genannten Grundstücke bei der weiteren Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Informationen zum Objekt

Baujahr Wohnhaus	1939
Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen	um 2009
fiktives Baujahr	1972
fiktives Alter	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Amtsgericht Castrop-Rauxel, Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 16860

Abt. II Nr. 1: Verzicht auf Schadensersatzansprüche aus Bergschäden  
bezogen auf das Flurstück 93 und 94

Abt. II Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
bezogen auf die Flurstücke 92, 93 und 94

bergbauliche Einwirkungen

Die zu bewertenden Grundstücke liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Es wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit

	<p>bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass die Grundstücke über dem Bewilligungsfeld „Victor-Gas“ liegen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.</p>																
Baulasten	Für die zu bewertenden Grundstücke bestehen keine Baulasteneintragung und das Buchgrundstück sei frei von Baulasten i.S.d. § 85 BauO NRW 2018. Es sei auch kein Eintragungsverfahren anhängig.																
Denkmalschutz	nicht betroffen																
Wohnungsbindung	nicht betroffen																
Baurecht	<p>Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche / Wald</p> <p>Die Grundstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144, 1. Änderung – mit dem Titel „Heimstraße“ der Stadt Castrop-Rauxel gelegen. Der Bebauungsplan ist am 19.03.2014 amtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die unbebauten Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94, sind außerhalb des Bebauungsplanes gelegen und als ausgewiesene Waldfläche, Landschaftsplan Castroper Hügelland“ planungsrechtlich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.</p>																
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu begutachtenden Objekt betrieben.																
Altlasten	Die zu bewertenden Grundstücke sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.																
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Die oben genannten Grundstücke werden ausschließlich durch die Straße „Am Beerenbruch“ erschlossen. Die Straße „Am Beerenbruch“ wurde durch Dritte endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB können bzw. werden nicht mehr erhoben.</p> <p>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 sei.</p>																
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>144 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>504 m<sup>2</sup></td> <td>Wohnhaus</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>191 m<sup>2</sup></td> <td>EG / OG</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche</td> <td>38 m<sup>2</sup></td> <td>Dachgeschoss</td> <td></td> </tr> </table>	bebaute Fläche	144 m <sup>2</sup>			Bruttogrundfläche	504 m <sup>2</sup>	Wohnhaus		Wohnfläche	191 m <sup>2</sup>	EG / OG		Nutzfläche	38 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	
bebaute Fläche	144 m <sup>2</sup>																
Bruttogrundfläche	504 m <sup>2</sup>	Wohnhaus															
Wohnfläche	191 m <sup>2</sup>	EG / OG															
Nutzfläche	38 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss															
Wohnlage	mittlere Wohnlage																
Besonderheiten	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die unbebauten Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstücke 93 und 94, infolge von Form, Zuschnitt, Größe und Nutzung als Gartenlandfläche zum angrenzenden bebauten Grundstück Am Beerenbruch 12 (Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92) als wirtschaftliche Einheit mit diesem betrachtet werden.</p> <p>Es wird weiter angenommen, dass die Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.</p> <p>Weiter ist nicht klar, ob die gemäß vorliegender Bauzeichnungen ausgebaute Fläche im Dachgeschoss baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigt wurde. In der von der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel vorgelegten Bauakte konnten keine entsprechenden Zeichnungen gefunden werden. Zudem ist eine Nutzung der Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken infolge des zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustandes eher nicht möglich. Zur Sicherstellung der Erzielung eines marktüblichen Ertrages für diese Flächen wären durchgreifende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten notwendig.</p>																

Für die weitere Wertermittlung wird daher für das Dachgeschoss von einer Nutzung als Abstellfläche ausgegangen und es werden nur die für eine entsprechende Nutzung notwendigen Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Austausch von Fenstern berücksichtigt. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung getrennt in Abzug gebracht.

Auch für die Unterkellerung der Garage und die Carportanlage liegen laut zur Verfügung gestellter Bauakte keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Es wird diesbezüglich jedoch angenommen, dass eine Genehmigung erteilt würde.

Kosten zur Durchführung einer baurechtlichen Genehmigung bleiben bei der weiteren Wertermittlung ebenso unberücksichtigt wie Kosten für die Durchführung von Maßnahmen, die gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens notwendig werden, wie z.B. in Bezug auf Schall-, Wärme-, und Brandschutz sowie statische Maßnahmen.

#### Ausstattung des Wohnhauses:

Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher
Fenster	vorwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitär	WC: Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, farbige Sanitärobjekte Bad: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, weiße Sanitärobjekte
Türen	Holz Hauseingangstür, Innentüren vorwiegend mit Futter und Bekleidung in Holz mit Anstrich, teilweise Schiebetüren
Fußböden	EG: Eingang, WC: Naturstein; Arbeiten, Wohnen, Essen: Parkettfußboden; Küche: Fliesenfußboden OG: Bad: Steinzeugfußboden, im Übrigen: Parkettfußboden
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Einfamilien-doppelhaushälfte handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Die unbebauten Grundstücke werden nach dem Bodenwert beurteilt.

#### Ergebnisse des Sachwertverfahrens

Bodenwert	285.687,-	EUR	Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 92
Gebäudesachwert	<u>228.772,-</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	514.459,-	EUR	
Marktanpassung	<u>64.307,-</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	578.766,-	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.500,-	EUR	Bauschäden / Baumängel
	4.668,-	EUR	unterkellerte Garage
	3.990,-	EUR	Bodenwert
			Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 93
	<u>1.938,-</u>	EUR	Bodenwert
			Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 94
Sachwert	576.862,-	EUR	
	rd. 577.000,-	EUR	
<b>Verkehrswert der Grundstücke betrachtet als wirtschaftliche Einheit</b>	<b>580.000,-</b>	<b>EUR</b>	

#### *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!*