



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 002 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3796-06-2023

**Grundstück bebaut mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte und einer Garage
Schöttelkamp 31**

44581 Castrop-Rauxel

Wertermittlungstichtag:	14.09.2023								
Ortsbesichtigungen	10.08.2023 14.09.2023								
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte und einer Garage Schöttelkamp 31 44581 Castrop-Rauxel								
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 8467 <u>Bestandsverzeichnis</u> <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Henrichenburg</td></tr><tr><td>Flur</td><td>6</td></tr><tr><td>Flurstück</td><td>248</td></tr><tr><td>Grundstücksgröße</td><td>226 m²</td></tr></table> <p><i>Abt. II / Lasten</i></p> <p>Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</p>	Gemarkung	Henrichenburg	Flur	6	Flurstück	248	Grundstücksgröße	226 m ²
Gemarkung	Henrichenburg								
Flur	6								
Flurstück	248								
Grundstücksgröße	226 m ²								
bergbauliche Einwirkungen	Lage des Grundstücks im Bereich der Berechtsame „Ewald Fortsetzung Südfeld“ und „Viktor 7“, verliehen auf Steinkohle, der RAG-Aktiengesellschaft. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde laut Angabe 1971 eingestellt. Bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche seien nach einhelliger Lehrmeinung 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.								
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel								
Denkmalschutz	nicht betroffen								
Baurecht	Darstellung im FNP als Wohnbaufläche Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 30 BauGB unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 105 mit dem Titel „Freiheitsstraße“ der Stadt Castrop-Rauxel, der am 23.09.1982 rechtskräftig wurde.								
Altlasten	keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen Es liegen jedoch Hinweise vor, dass ein unterirdischer 8,5 m ³ Heizöltank betrieben wurde. Im Jahr 1998 wurde festgestellt, dass der Tank entleert und gereinigt wurde. Über den weiteren Verbleib des Tanks liegen keine weiterführenden Informationen vor.								

	Der Betrieb von Tankanlagen ist durch einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.	
	Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.	
Wohnungsbindung	nicht betroffen	
baubehördliche Beschränkungen	Zum Objekt liegen derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren vor.	
abgabenrechtlicher Zustand	Die Erhebung von Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch für die Straßen „Schöttelkamp“ und „Kettelerstraße“ sei laut Auskunft der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel nicht mehr möglich. Zukünftige Erhebungen von Straßenausbaubeiträgen nach KAG NW hängen von den weiteren politischen Entscheidungen ab.	
Besonderheiten	Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Von der Miteigentümerin wurden Angaben zu Zuschnitt und Beschaffenheit des Objektes gemacht, die infolge fehlender weiterer Angaben als maßgeblich in Ansatz gebracht wurden.	
	Das Objekt wurde im Jahr 2009 erworben. Es seien nach Kauf des Objektes durchgreifende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Auf die Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen.	
Informationen zum Objekt	Baujahr	1936
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	99 m ²
	Bruttogrundfläche	226 m ² Wohnhaus mit Anbau 20 m ² Garage
Wohnfläche		60 m ² EG 48 m ² DG 108 m ² Gesamtwohnfläche
		ca. 15 m ² Nutzfläche Spitzboden
Aufteilung	Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht Laut Angabe der Miteigentümerin: EG: Eingangsbereich mit Treppe zum DG, Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, überdachte Terrasse DG: Flur, Bad, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer Spitzboden: ausgebauter Raum KG: Flur, Garderobe, Dusche, Heizungsraum mit Hausanschlüssen, Vorratsraum, Partykeller	
Wohnlage	mäßige bis mittlere Wohnlage	
Besonderheiten	Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht ermöglicht. Von der Miteigentümerin wurden folgende Angaben zu Zuschnitt und Beschaffenheit des Objektes gemacht: Das Objekt wurde im Jahr 2009 erworben. Es wurden nach Kauf des Objektes folgende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Im Erdgeschoss wurde das Wohnzimmer vergrößert, dazu wurde eine Wand entfernt. Zur Gartenseite wurden im Wohnzimmer in diesem Zuge neue Fenster eingebracht und zum Wohnzimmer wurde eine Schiebetür in Holz mit Glasausschnitt eingebracht. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde saniert. Die Elektroinstallation wurde erneuert und es wurde eine neue Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung eingebracht. Zudem wurde im Erdgeschoss und im Badezimmer im Dachgeschoss eine Fußbodenheizung eingebracht. Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge wurden erneuert.	

Der Spitzboden des Objektes sei ausgebaut und über eine Spindeltreppe zugänglich. Hier seien 3 Velux-Dachflächenfenster eingebracht worden. Die Angaben der Miteigentümerin werden infolge fehlender weiterer Erkenntnisse bedingt durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung als zutreffend angenommen und als maßgeblich in Ansatz gebracht. Es wird weiter angenommen, dass das Objekt zum Stichtag nutzbar ist und keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken, der Ausbau im Kellergeschoss (Bad / Partyraum) sowie der Anbau auf der Gartenseite laut vorliegender Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel baurechtlich nicht genehmigt wurde.

Ein kleiner Teil des Anbaus und des Haupthauses, insgesamt laut Timonline rd. 1,30 qm, sind über die Grundstücksgrenze auf das Grundstück Gemarkung Henrichenburg, Flur 6, Flurstück 310, überbaut Eine mögliche Wertbeeinflussung durch die Überbauung bleibt bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt. Auf die Hinweise dazu im Gutachten wird Bezug genommen.

Ausstattung:

Heizungsanlage:

Fenster:

Innenausstattung des Objektes:

Allgemeine Angaben zum Objekt:

Laut Angabe Gaszentralheizungsanlage

EG / DG: Überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Spitzboden: Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung

Sanitär:

EG: Gäste-WC: WC, Waschtisch

DG: Bad: wandhängendes WC und Bidet, Waschtisch, Eckbadewanne, Duschtasse, weiße Sanitärerobjekte

Türen:

Aluminiumhauseingangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren im EG mit Futter und Bekleidung in Eiche rustikal, im Wohn- und Esszimmer Schiebetür in Holz mit Lichtausschnitt in Milchglas, im DG mit Futter und Bekleidung in Weiß

Fußböden:

EG: Fliesenfußböden

DG: Bad: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden

Spitzboden: Laminatfußboden

Wertzusammenstellung

Bodenwert	148.800,--	EUR	
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>154.568,--</u>	EUR	
vorläufiger Ertragswert	303.368,--	EUR	
Markanpassung	<u>54.606,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert	357.974,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	<u>4.310,--</u>	EUR	Garagen
Sachwert	360.284,--	EUR	
	rd. 360.000,--	EUR	
	- 36.000,--	EUR	konjunkturelle Anpassung
Risikoabschlag	<u>- 7.900,--</u>	EUR	nicht ermöglichte Besichtigung
	316.100,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 316.000,--	EUR	

Hinweis:

Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher wird dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!