



Datenblatt

Datum: 23.02.2026

Gutachten-Nr.: 6450-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Zweifamilienhaus mit Anbauten und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in

Holthäuser Straße 178, 44579 Castrop-Rauxel



Grundbuch von: Castrop-Rauxel

Blatt: 17795

Gemarkung: Bladenhorst

Flur: 12

Flurstück: 151, 152, 153

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 27 K 2/25

Wertermittlungstichtag: 23.10.2025

Verkehrswert (unbelastet): 183.000,- €

in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro

Amtsgericht: Castrop-Rauxel

Aktenzeichen: 27 K 2/25

Antragssteller/in: 1. Finanzamt Recklinghausen, Westerholter Weg 2, 45657 Recklinghausen (AZ: 5340/5300/2349 u.a – EHBZ 5 IM) als Pfändungsgläubiger des
2. Herrn Ulrich Schmidt, Holthausen Str. 178, 44579 Castrop-Rauxel (Eigentümer zu ½-Anteil)

Antragsgegner/in: 1. Frau Monika Schmidt, Holthausen Str. 178, 44579 Castrop-Rauxel (Eigentümerin zu ½-Anteil)

Derzeitige Nutzung: Wohnung Nr. 1:
Diese Erdgeschoss wird von der Mutter bewohnt.
Das Dachgeschoss steht leer. Es wurde von dem inzwischen verstorben Bruder bewohnt.

Wohnung Nr. 2 und sämtliche anderen Bauteile 3-8 werden von den Eigentümern genutzt.
Das Bauteil 8 wird gewerblich als Lager genutzt.

Zwangsverwalter: nein

Hausverwalter: nein

Objekt: Zweifamilienhaus mit Anbauten und Nebengebäuden, Holthausen Straße 178, 44579 Castrop-Rauxel

Beschreibung der Gebäude:

Bauteil 1: Zweifamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit nicht ausgebautem Spitzboden, teilunterkellert, 1-geschossig
(Im Bereich der Deele ist das Gebäude nicht unterkellert)

Bauteil 2: Querbau an BT 1, mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, 1-geschossig

Bauteil 3: Wintergarten (Windfang; angebaut an BT 1 und 2)

Bauteil 4: Wintergarten in Eigenbau (angebaut an BT 2)

Bauteil 5: Anbau, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Pultdach

Bauteil 6: Fertiggarage

Bauteil 7: Wintergarten in Eigenbau, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Pultdach

Bauteil 8: Dreifachgarage bzw. Lager in Eigenbau, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Pultdach

Baujahr:

Bauteil:		1-2	3	4	5	6	7	8
Baujahr:	ca.	1920	1995	1990	1995	1975	1980	1990
Alter:	ca.	105 Jahre	30 Jahre	35 Jahre	30 Jahre	50 Jahre	45 Jahre	35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	40 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca.	25 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	10 Jahre	0 Jahre	0 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich auf der Grundlage von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen. (siehe Sachwertermittlung, Seite 58)

Raumeinteilung:

Keller:

- Flur
- Kellerraum 1-4
- Heizungsraum mit Öltanks
- Waschküche mit Kunststoffbatterietanks

Wohnung 1:

Erdgeschoss:

- Diele mit Treppe zum DG
- Flur
- Dusche/WC (innenliegend)
- Wohnzimmer (2 Räume zusammengelegt)
- Küche
- große Deele, tlw. mit Zwischendecke

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur
- WC, abgetrennt mit Vorhang
- Flur
- Arbeitszimmer
- Küche
- Dusche/WC (innenliegend, gefangener Raum)
- Wohnzimmer/Esszimmer
- Schlafzimmer 1 (gefangener Raum)
- Schlafzimmer 2

Spitzboden: nicht ausgebaut

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss:

- Wintergarten (BT 3) als Windfang
- Flur mit Treppe zum DG
- Küche
- Bad (gefangener Raum)
- Wohnzimmer (Durchgangsraum)
- Zwischenflur
- Schlafzimmer (4 Stufen höher)

Dachgeschoss

- Arbeitszimmer

Grundrissgestaltung: Grundrisse entsprechen nur bedingt heutigen Funktionsansprüchen: tlw. gefangene Räume, Durchgangsräume, ungünstige Raumeinteilung

Besonnung/Belüftung: gut

Wohn- und Nutzfläche:	Wohnung Nr. 1:	ca. 151,46 m ²
	Wohnung Nr. 2:	ca. 80,26 m ²
	Wohnfläche gesamt:	ca. 231,71 m ²
	Nutzfläche (Lager)	ca. 90 m ²

Grundbuch von: **Castrop-Rauxel**

Blatt: **17795**

<u>Ifd. Nr. 1:</u>	<u>Gemarkung:</u>	<u>Bladenhorst</u>
	Flur:	12
	Flurstück:	151
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Holthäuser Straße 178
	Größe:	80 m ²
<u>Ifd. Nr. 2:</u>	<u>Gemarkung:</u>	<u>Bladenhorst</u>
	Flur:	12
	Flurstück:	152
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Wohnen Holthäuser Straße 178

Größe: 1.070 m²

lfd. Nr. 3:

Gemarkung: Bladenhorst

Flur: 12

Flurstück: 153

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche, Wohnen
Holthäuser Straße 178

Größe: 1.127 m²

Altlasten:	nein
Baulasten:	nein
Wohnungsbindung:	nein
Grundstückszubehör:	nein

Besonderheiten:

Anschlüsse an öffentliche
Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss:

Die Stromleitung soll lt. Angabe des Grundstückseigentümers diagonal vom Ende der Berkelstraße zum Bewertungsobjekt verlängert worden sein. Es handelt sich dabei um das Grundstück Gemarkung Bladenhorst, Flur 12, Flurstück 154 (ursprünglich 138). Es gibt auf diesem Grundstück ein Versorgungsleitungsrecht (Strom- und Telefonkabel etc.). Die Lage der Stromleitung liegt allerdings nicht in dem dafür dinglich gesicherten Versorgungsleitungsrechts. Der Grundstückseigentümer soll damals mit dem Verlauf der Leitung einverstanden gewesen sein. Allerdings wurde das Versorgungsleitungsrecht nicht dahingehend angepasst. Es besteht nun das Risiko, dass die Leitung an die dafür vorgesehene Lage verlegt werden könnte.



Vermutlicher Verlauf der Stromleitung

Aufgrund dieser rechtlich unsicheren Lage wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

10.000, - €

In Worten: zehntausend Euro

Telefonanschluss:

Die Telekommunikationsleitung ist als Freileitung über Masten bis an das Bewertungsgrundstück herangeführt.

Nach vorliegenden Angaben verläuft die Leitung über das Flurstück 154, vormals Flurstück 138. Für diesen Leitungsverlauf besteht ein eingetragenes Versorgungsleitungsrecht. Die Leitung wurde erkennbar entsprechend der hierfür vorgesehenen und dinglich gesicherten Trasse verlegt.

Abwasserentsorgung: Kleinkläranlage

Regenwasserentsorgung: Versickerung auf dem Grundstück

Erschließungszustand und
Erschließungsbeiträge:

Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden können, da das Grundstück auf dem Stadtgebiet von Castrop-Rauxel nicht erschlossen ist und im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt.

Weiterhin wird ausgeführt, dass das Grundstück an einem Weg liegt, der sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Herne befindet und darüber gegebenenfalls erschlossen ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Zuständigkeit der Stadt Herne verwiesen.

Die tatsächliche Zuwegung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über das Grundstück Gemarkung Holthausen, Flur 1, Flurstück 264. Dieses Grundstück steht im Eigentum der DB Netz AG.

Nach Auskunft des Amtsgerichts Herne ist im Grundbuch dieses Grundstücks in Abteilung II kein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Eine dingliche Sicherung der Zuwegung besteht somit nicht.

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks ist daher rechtlich über dieses Grundstück nicht gesichert. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung des Weges lediglich auf einer faktischen Duldung durch den Grundstückseigentümer beruht.

Es gibt allerdings eine Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht auf einem Streifen von 5m reite auf dem Flurstück 155 (ursprünglich 138),

47 und 22, auf einer Länge von insgesamt rd. 400 m, womit die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Allerdings ist die Straße bzw. Befestigung auf dem dafür vorgesehenen Bereich nicht ausgeführt worden.

Insofern besteht das Risiko, dass die derzeit lediglich geduldete Nutzung des Weges auf dem Flurstück 264 (Eigentum Deutsche Bahn) künftig verweigert werden kann. In diesem Fall wäre die Herstellung einer neuen, rechtlich gesicherten Zufahrtsstraße zum Grundstück erforderlich.

Für die Herstellung einer dauerhaft tragfähigen, schotterbefestigten einfachen Zufahrtsfläche von ca. 2.000 m² ist, unter Berücksichtigung üblicher Erdarbeiten, einer frost- und tragfähigen Tragschicht, Schotterdeckschicht, Verdichtung sowie erforderlicher Entwässerungsmaßnahmen, werden Kosten in einer Größenordnung von **100.000 €** geschätzt.

Auf der anderen Seite besteht die Möglichkeit, dass für die Nutzung der bisherigen Fläche auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück der DB Netz AG eingetragen werden könnte. Unter diesem Umständen wäre eine neue Zufahrt nicht erforderlich.

Aufgrund dieser rechtlich unsicheren Lage und den Unwägbarkeiten zur Sicherung der Erschließung, die im Zuge dieser Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden können, wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von

50.000, - €

In Worten: fünfzigtausend Euro

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II:

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

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Open Grid Europe, Essen, auf Haltung und Unterhaltung einer Gasfernleitung. Im Übrigen unter Bezugnahme auf den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 20.05.1936 und das Ersuchen vom 17.10.1938 eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Nr. 1 dieser Abteilung (Recht auf Haltung und Unterhaltung einer Leitungsanlage) am 04.04.1968.

Bewertung:

Die Eintragungsbewilligung war trotz intensiver Suche des Amtsgerichtes nicht auffindbar. Eine Bewertung der Nutzungseinschränkung ist daher nicht möglich.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 3

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bladenhorst Flur 12 Nr. 152 und 155 eingetragen in den Grundbüchern von Castrop Rauxel Blatt 17795 und 1530. Bewilligung vom 08.12.1994 (UR Nr. 1782/94 Notar Dirk Holtermann, Dortmund), hier eingetragen und in Castrop-Rauxel Blatt 5389 vermerkt am 22.06.1995

Bewertung:

Eine Nutzungseinschränkung besteht aufgrund der Grunddienstbarkeit besteht nicht. Es handelt sich hier um ein Versorgungsleitungsrecht und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 152 und 154 auf den Flurstücken 154 (ehem. 138) und 47. Die Lage des rehtes ist im Lageplan schraffiert dargestellt.

Gleichzeitig ist aber auch dasselbe Recht auf dem Flurstück 22 (Blatt 8433, UR Nr. 602/1994 eingetragen).

Durch diese beiden Rechte ist die Erschließung des Bewertungsgrundstück gesichert. Insofern besteht hier kein Nachteil.

Dieser Wertvorteil ist im erschließungsbeitragsfreiem Bodenwert bereits berücksichtigt.

Der Werteeinfluss wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

lfd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2, 3

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am: 22.04.2025

Bewertung:

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

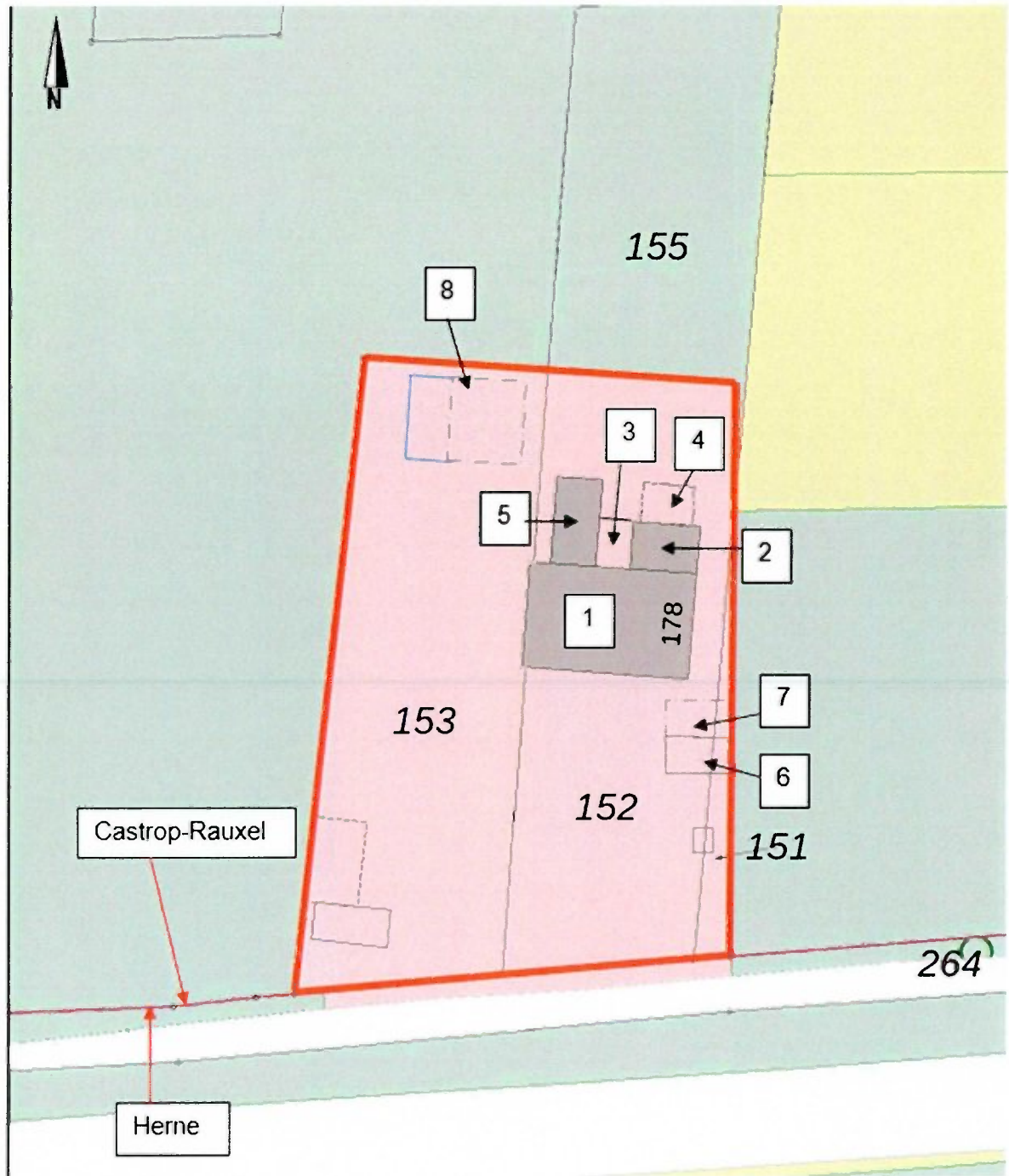
0 €

In Worten: null Euro

Bauteile 3-8 ohne Baugenehmigung errichtet

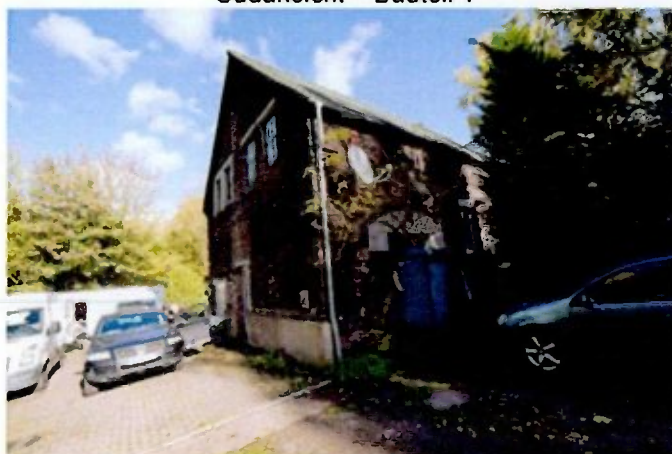
Verkehrswert (unbelastet):

183.000 €





Südansicht – Bauteil 1

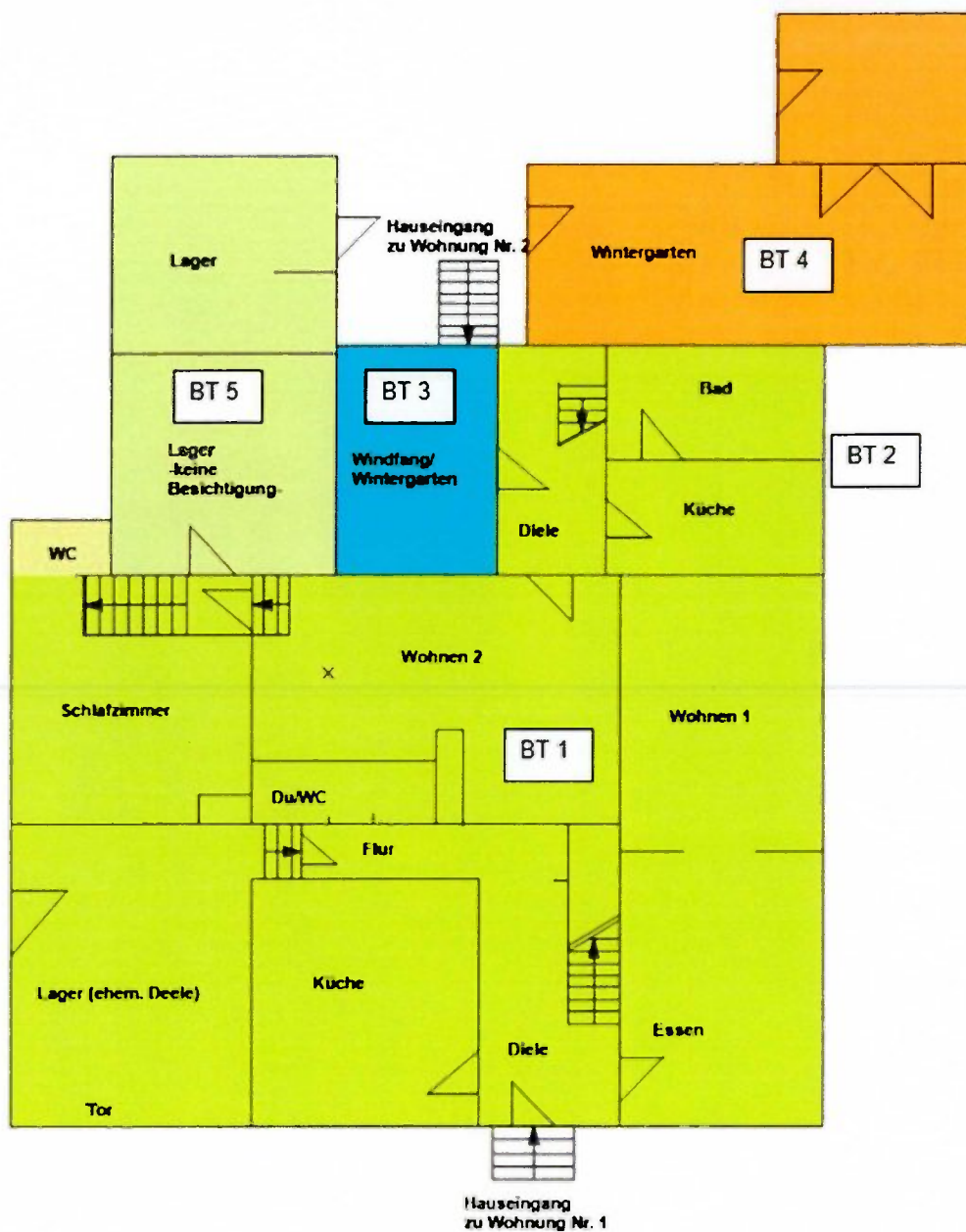


Südwestansicht Bauteil 1

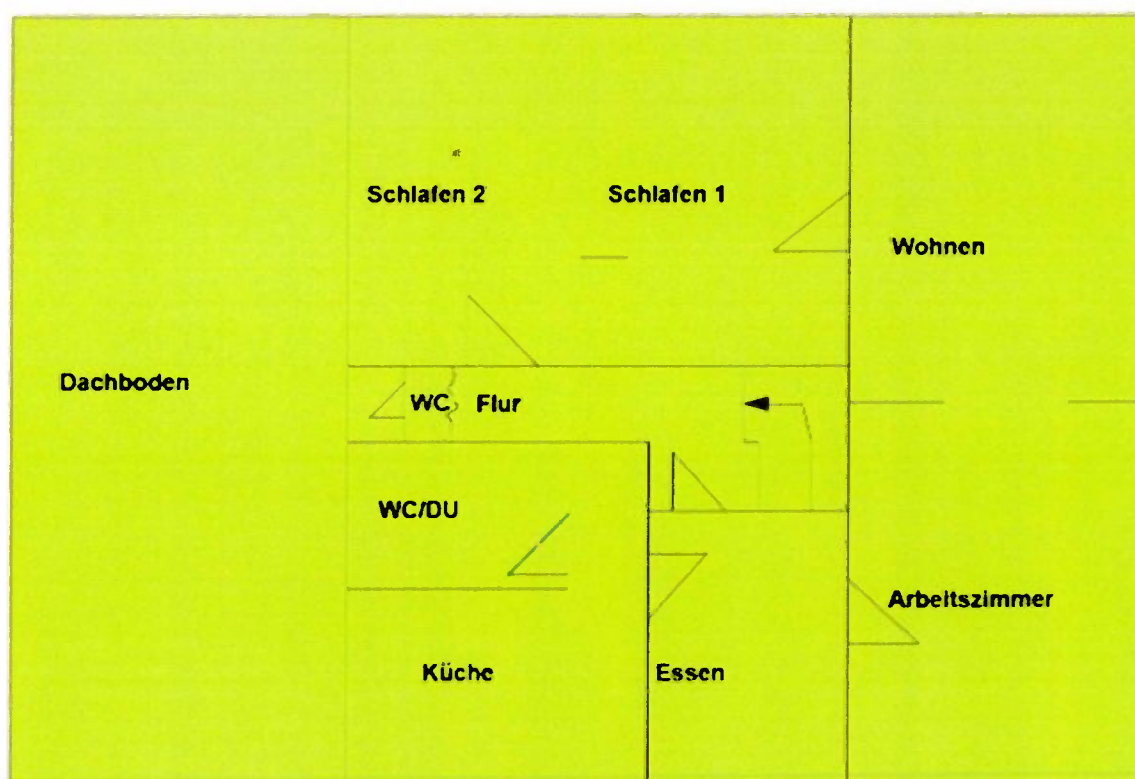


Nordansicht Bauteil 2

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Erdgeschoss – Skizze (dient lediglich der Orientierung) nicht maßstabsgerecht
Erstellt: Dipl.-Ing. F. Afsin



Dachgeschoss – Skizze (dient lediglich der Orientierung) nicht maßstabsgerecht
Erstellt: Dipl.-Ing. F. Afsin