



**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: 027 K 005 / 24

Exposé zum Gutachten: W 3923-03-2025

**Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilien-  
wohnhaus mit 7 Wohneinheiten**

**hier: ETW Nr. 4 im 1. OG  
Altstadtring 143**

**44575 Castrop-Rauxel**

Wertermittlungstichtag	15.05.2025
Ortsbesichtigung	1. 24.04.2025 2. 15.05.2025
Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten Altstadtring 143 44575 Castrop-Rauxel  Hier: ETW Nr. 4 im 1. OG
Grundbuch	Amtsgericht Castrop-Rauxel <i>Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 24951</i> <u>Bestandsverzeichnis</u> 106,50 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 119 Gebäude- und Freifläche, Altstadtring 143 Grundstücksgröße 250 qm  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum. ...  <u>Abteilung II / Belastungen</u>  5 Zwangsversteigerungsvermerk AG Castrop-Rauxel, 027 K 005 / 24
bergbauliche Einwirkungen	Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Erin Eisenstein Nr. 1“ sowie über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. I“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Erin“ ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Erin Eisenstein Nr. 1“ und „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. I“ ist die TUI Aktiengesellschaft, vertreten durch TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 23 in 30625 Hannover. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. <b>Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.</b>
Baulasten	Laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel sind <b>weder Begünstigungen noch Belastungen im Baulastenverzeichnis</b> der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen.

Denkmalschutz	Gemäß Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel ist das Objekt <b>nicht in die Denkmalliste</b> der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen und auch <b>nicht Teil eines Denkmalbereichs</b> .	
Baurecht	Darstellung im <b>Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche</b> Die <b>planungsrechtliche Beurteilung</b> des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „ <b>Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</b> “.	
Sanierung / Entwicklung	Das Grundstück ist <b>nicht in einem Sanierungs- und/ oder Entwicklungsgebiet gelegen</b> .	
Altlasten	Das Grundstück ist zurzeit <b>nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet</b> . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens	
Wohnungsbindung	Das Objekt ist <b>nicht im Bestand des geförderten Wohnraums</b> .	
baubehördliche Beschränkungen	In Bezug auf das zu bewertende Grundstück werden derzeit <b>keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren</b> zu dem zu bewertenden Objekt betrieben.	
abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück werde ausschließlich von der Straße „Altstadtring“ erschlossen und liege nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Erschließungsanlage sei bereits endgültig hergestellt und abgerechnet. <b>Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB sei nicht möglich.</b>	
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus	1905
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca.	207 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	1.026 m <sup>2</sup> Wohnhaus
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche ca.	207 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	1.026 m <sup>2</sup> Wohnhaus
	Wohnfläche	52 m <sup>2</sup> ETW Nr. 4
Aufteilung	Laut Aufteilungsplan: Diele, Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer (durch die Küche zugänglich)	
Wohnlage	mäßige Wohnlage	
WEG-Verwaltung	Die WEG Verwaltung obliegt: ... <b>Angaben zum Objekt wurden von der WEG-Verwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht gemacht. Es können daher keine Angaben zu den Rücklagen der Eigentümergemeinschaft, zu beschlossenen Sonderumlagen oder zu wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen gemacht werden. Auch liegen keine Angaben zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 4 bei der Gemeinschaft und zur Höhe des Hausgeldes vor.</b>	
Besonderheiten	Das Objekt befindet sich in Bezug auf die Gemeinschaftsflächen in einem vernachlässigten Zustand.	
weitere Gerichtsfragen	In der ETW Nr. 4 wird kein Gewerbe betrieben. Angaben zu Zubehörstücken liegen diesseits nicht vor. Überbauten bzw. Eigengrenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden. Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein. Die ETW Nr. 4 steht zum Wertermittlungsstichtag laut Angabe leer.	
Besonderheiten	Eine Besichtigung der hier zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 4 wurde nicht ermöglicht. Die Wohnung steht laut Angabe zum Wertermittlungsstichtag leer.  Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Castrop-Rauxel, wird die ETW Nr. 4 nach äußerer Inaugenscheinnahme und Aktenlage bewertet.	

In Bezug auf die Ausstattung wird auf Erkenntnisse der Besichtigung der ETW Nr. 6 in einem weiteren Zwangsversteigerungsverfahren, Amtsgericht Castrop-Rauxel, 027 K 006 / 24, abgestellt. Hier wurde eine Innenbesichtigung ermöglicht. Es wird angenommen, dass die hier zu bewertende ETW Nr. 4 in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit der ETW Nr. 6 vergleichbar ist und, mit Ausnahme der genannten, keine Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorliegen.

Abweichungen von dieser Annahme machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen des Verkehrswertes führen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Objekt und auf dem Grundstück Müll- und Unratablagerungen befinden. Diese sind zu beseitigen, damit verbundene Kosten, bleiben bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### ETW Nr. 4, Altstadttring 143, 44575 Castrop-Rauxel

7.1	BODENWERTANTEIL	10.224,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	47.391,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	57.615,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	57.615,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-9.500,-- EUR
	ERTRAGSWERT	48.115,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>48.000,-- EUR</b>
	abzüglich Risikoabschlag fehlende Besichtigung	-4.800,-- EUR
	abzüglich Risikoabschlag Marktgängigkeit	-7.200,-- EUR
		<b>36.000,-- EUR</b>

## VERKEHRSWERT

**36.000,-- 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!*