



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 006 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3823-01-2024

1. Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte rechts mit Garage
Messenkamp 17a
44575 Castrop-Rauxel
2. unbebautes Grundstück – Entsorgungsfläche
1/12 Miteigentumsanteil
Messenkamp
44575 Castrop-Rauxel

Wertermittlungstichtag

16.04.2024

Ortsbesichtigungen

15.01.2024

16.04.2024

Bewertungsobjekt

Einfamilien-doppelhaushälfte rechts mit Garage

Grundbuch

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 21067

Bestandsverzeichnis

- | | | |
|----------|---|--------------------|
| 1 | Gemarkung | Behringhausen |
| | Flur 3 | Flurstück 759 |
| | Gebäude- und Freifläche | Messenkamp 17 a |
| | Grundstücksgröße | 302 m ² |
| 2 / zu 1 | 1 ¹ / ₁₂ Miteigentumsanteil an dem Grundstück | |
| | Gemarkung | Behringhausen |
| | Flur 3 | Flurstück 763 |
| | Gebäude- und Freifläche | |
| | zu Entsorgungsanlagen | Messenkamp |
| | Grundstücksgröße | 012 m ² |

Abteilung II / Belastungen

- Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

bergbauliche Einwirkungen

Laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Baulasten

Für die Grundstücke Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759 und 763 bestehen **keine Baulasteneintragungen** und die Buchgrundstücke sind frei von Baulasten i.S.d. § 85 BauO NRW 2018. Es seien auch keine Eintragungsverfahren anhängig.

Denkmalschutz

nicht betroffen

Wohnungsbindung	nicht betroffen												
Baurecht	<p>Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.</p> <p>Die in Rede stehenden Grundstücke sind im Geltungsbereich des am 05.04.2000 amtlich bekanntgemachten Bebauungsplanes Nr. 152 der Stadt Castrop-Rauxel mit dem Titel „Messenkamp“ gelegen.</p> <p>Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben: Reines Wohngebiet (WR), offene, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 0,8</p>												
Altlasten	Die Grundstücke Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstücke 759 und 763 sind zurzeit im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Bezeichnung 4409 / 420 Sägewerk Herrenland erfasst. Altlasten bleiben bei der Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt.												
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu begutachtenden Objekt betrieben.												
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Die oben genannten Grundstücke werden ausschließlich durch die Straße „Messenkamp“ erschlossen und liegen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 134 „Herrenland“ und Nr. 152 „Messenkamp“.</p> <p>Das Erschließungsgebiet „Herrenland“ (einschließlich der Straße „Messenkamp“) wurde aufgrund eines Erschließungsvertrages vom 19.01./01.02.1996 durch Dritte hergestellt</p> <p>Die Erhebung von Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträgen sei nicht möglich.</p> <p>Eine spätere Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab.</p>												
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>176</td> <td>m²</td> <td>Wohnhaus</td> </tr> <tr> <td></td> <td>27</td> <td>m²</td> <td>Garage</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>109</td> <td>m²</td> <td>EG / DG / SB</td> </tr> </table>	Bruttogrundfläche	176	m ²	Wohnhaus		27	m ²	Garage	Wohnfläche	109	m ²	EG / DG / SB
Bruttogrundfläche	176	m ²	Wohnhaus										
	27	m ²	Garage										
Wohnfläche	109	m ²	EG / DG / SB										
Wohnlage	mittlere Wohnlage												
Besonderheiten	Zu den Besonderheiten und zum Bewertungsansatz wird auf die Ausführungen auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens verwiesen.												
Ausstattung des Wohnhauses													
Heizungsanlage	keine Heizungsanlage, das Objekt wird zum Stichtag über die Nachbardoppelhaushälfte beheizt, die Heizungsanlagen sind zu trenne und es ist eine separate Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung einzubringen.												
Fenster	<p>EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, tlw. elektrisch betrieben</p> <p>DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Außenrollo</p> <p>SB: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, Außenrollos</p>												
Sanitär	<p>EG: Gäste-WC: wandhängendes WC, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte</p> <p>DG: Badezimmer: Badewanne, Duschtasse, Waschtisch, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte</p> <p>SB: Duschbad: wandhängendes WC, Waschtisch, Eckduschtasse, weiße Sanitärobjekte</p>												
Türen	Aluminiumhauseingangstür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung; Innentüren vorwiegend mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor												
Fußböden	<p>EG: Fliesenfußböden</p> <p>DG: Flur: Granitfußboden; Badezimmer: Fliesenfußboden; Kinderzimmer: Laminatfußboden; Schlafzimmer: Korkfußboden</p> <p>SB: Flur: Granitfußboden; Gästezimmer: Laminatfußboden; Duschbad: Fliesenfußboden</p>												

Nutzer	Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag durch einen Miteigentümer eigengenutzt.	
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus	2004
	Baujahr Garage	2005
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte nebst Garage bebautes Grundstück handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das unbebaute Grundstück wird nach dem Bodenwert beurteilt. Der Immobilienrichtwert wurde stützend betrachtet.	
Hinweis:	Die zu bewertenden Grundstücke werden bei der Wertermittlung als <u>wirtschaftliche Einheit</u> betrachtet, die <u>nicht getrennt voneinander bewertet werden</u> .	

Wertzusammenstellung

1 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 759

Bodenwert	92.110,--	EUR	
Gebäudesachwert	<u>243.216,--</u>	EUR	
vorläufiger Sachwert	335.326,--	EUR	
Marktanpassung	<u>33.533,--</u>	EUR	
vorläufiger marktangepasster Sachwert:	368.859,--	EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 4.500,--	EUR	Bauschäden / Baumängel
	9.988,--	EUR	Gebäudesachwert Garage
	<u>27.000,--</u>	EUR	Einbau einer neuen Heizungsanlage etc.
Sachwert	347.347,--	EUR	
Verkehrswert	rd. 347.000,--	EUR	

2 Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 763

Bodenwert		
1/12 Miteigentumsanteil	256,--	EUR
Verkehrswert	rd. 260,--	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!