

# DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund  
**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Stadtterstraße 1 - 44532 Lünen  
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497  
E-Mail: svafsin@t-online.de  
Web: www.immobilienbewertung-afsin.de



Datum: 11.03.2024

Gutachten-Nr.: 6247-23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einem 6-Familienwohnhaus und Nebengebäude  
bebaute Grundstück in  
**44575 Castrop-Rauxel, Altstadttring 145**



Grundbuch von:	Castrop-Rauxel
Blatt:	24808
Gemarkung:	Castrop
Flur:	7
Flurstück:	116, 117
Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 001 K 08/22
Wertermittlungsstichtag:	24.01.2024

**Verkehrswert (unbelastet): 270.000,- €**  
in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung und Baugrund .....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.1	Grundbuch.....	15
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	16
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel .....	16
3.4	Denkmalschutz .....	16
3.5	Bauleitplanung.....	16
4	Gebäudebeschreibung .....	18
4.1	Gebäude.....	18
4.1.1	Vorbemerkung.....	18
4.1.2	Energetischer Qualität .....	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	19
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1.....	21
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	22
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	24
4.5	Beschreibung des Bauteils 2 .....	26
4.6	Außenanlagen .....	26
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	27
5.1	Baumängel und Bauschäden.....	27
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	28
6	Grundstückszubehör.....	28
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277) .....	29
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV) .....	29
9	Verkehrswertermittlung.....	30
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	30
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
9.3	Bodenwertermittlung.....	33
9.4	Ertragswertermittlung.....	35
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
9.4.3	Ertragswertberechnung .....	39
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	40
9.5	Verkehrswert (unbelastet).....	43
10	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke.....	44
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	45
12	Anlagen .....	46
12.1	Lagepläne.....	46
12.2	Flurkarte .....	48
12.3	Auskünfte .....	49
12.3.1	Baulastauskunft .....	49
12.3.2	Altlastenauskunft .....	51
12.3.3	Auszug-Bebauungsplan.....	52
12.3.4	Denkmalschutz .....	54
12.3.5	Anliegerbescheinigung .....	55
12.3.6	Wohnungsbindung.....	56

12.3.7	Bergbauauskunft .....	57
12.4	Grundrisse /Schnitt .....	63
12.5	Fotos .....	69
12.5.1	Außenfotos .....	69
12.5.3	Kellergeschoss .....	72
12.5.4	Wohnung Nr. 6 - Dachgeschoss links .....	73
12.6.1	Treppenhaus .....	75

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel; Aktenzeichen: 001 K 008/22
Auftrag vom:	25.10.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Mehrfamilienhaus ( 6 Wohneinheiten) mit Nebengebäude (ehem. Wurstküche)
Vermietungszustand:	Wohnungen: 1- EG rechts: vermietet 2- EG links: Leerstand 3- OG rechts: Leerstand 4- OG links: Leerstand 5- DG rechts: Leerstand 6- DG links: vermietet
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	24.01.2024
Qualitätsstichtag:	24.01.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 29.11.2023 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger  Datum: 24.01.2024 Teilnehmer: Mieter – EG rechts und Mieter – DG links Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im EG links, 1. OG rechts und links und DG rechts sowie des Nebengebäudes (BT 2) und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Ferner konnte auch nur ein Teilbereich des Kellergeschosses besichtigt werden, da es zumüllt war.  Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.  Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

- Zeichnungen:** Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
- Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt.  
Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.
- Verwendung des Gutachtens:** Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.
- Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.
- Bauakte:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft, da keine Bauakte beim zuständigen Bauordnungsamt vorlag. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Datenschutz:** Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.
- Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.10.2023
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Castrop-Rauxel
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Baulastenauskunft der Stadt Castrop-Rauxel
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Castrop-Rauxel
- Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Recklinghausen
Stadt:	Castrop-Rauxel
Ortsteil:	Mitte

Die Große kreisangehörige Stadt Castrop-Rauxel liegt im Kreis Recklinghausen, Nordrhein-Westfalen. Sie hat ca. 76.000 Einwohner. Die Ruhrgebietsstadt wird im Regionalverband Ruhr (RVR) durch den Kreis Recklinghausen vertreten. In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Castrop-Rauxel als Mittelzentrum eingestuft.

Castrop-Rauxels Stadtbild war im 19. und 20. Jahrhundert stark durch den Bergbau geprägt. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich die Zeche Erin, die Zeche Graf Schwerin, die Zeche Ickern und die Zeche Victor in der Stadt an. Das Ende des Bergbaus in Castrop-Rauxel wurde mit der Schließung der Zeche Erin im Jahr 1983 markiert. An die Bergbautradition erinnern heute Industriedenkmale, wie der Förderturm der Zeche Erin und der Hammerkopfturm; das frühere Motto der Stadt *Industriestadt im Grünen*, wurde entsprechend zu *Europastadt im Grünen* geändert.

Castrop-Rauxel liegt im so genannten Emscherland, im nördlichen Teil des Ruhrgebietes und gehört als Stadt im Kreis Recklinghausen zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Gelegen am Rhein-Herne-Kanal und an der Emscher, durchquert der Fluss die Stadt entlang der nördlichen Stadtteile Ickern, Habinghorst und Pöppinghausen von Osten nach Westen.

Das Stadtgebiet von Castrop-Rauxel hat eine Fläche von insgesamt 51,66 km<sup>2</sup>. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt 11,8 km und die West-Ost-Ausdehnung 9,3 km. Den höchsten Punkt der Stadt markiert die Halde Schwerin mit 147 m über NN, den niedrigsten die Pöppinghauser Straße neben Haus Nr. 264 mit 50,2 m über NN. Die mittlere Höhenlage beträgt 98,6 m über NN.

Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtteile, von Nord nach Süd und innerhalb einer Zeile von West(südwest) nach Ost(nordost) sind das:<sup>[2]</sup>

- Henrichenburg (mit Becklem im äußersten Norden)
- Pöppinghausen, Habinghorst, Ickern
- Bladenhorst, Rauxel, Deininghausen
- Behringhausen, Castrop, Dingen
- Obercastrop, Schwerin
- Bövinghausen, Merklinde, Frohlinde

Abgesehen vom jüngeren Stadtteil Schwerin, der den Süden der Gemarkungen Castrops und Rauxels einnimmt, entsprechen die heutigen Stadtteile exakt den seit 1975 unveränderten Gemarkungen.<sup>[3]</sup>

Durch das Stadtgebiet führen die Bundesautobahnen 2 (Oberhausen-Berlin), 42 (Kamp-Lintfort-Dortmund) und 45 (Dortmund-Aschaffenburg). Am Kreuz Castrop-Rauxel-Ost kreuzt sich die A 42 mit der A 45. Die B 235 von Senden nach Witten, mit Anschluss an die A 40/B 1 knapp südlich der Stadtgrenze in Dortmund, durchquert die Stadt von Nord nach Süd.

Ab Castrop-Rauxel Hauptbahnhof verkehrt die S-Bahn Rhein-Ruhr mit der Linie (S2) (Köln-Mindener-Strecke) nach Dortmund und Duisburg/Essen/Recklinghausen. Weiter hält der Rhein-Emscher-Express (RE3) von Hamm nach Düsseldorf am Hauptbahnhof. Von den Haltepunkten Castrop-Rauxel Süd/Altstadt und Castrop-Rauxel-Merklinde verkehrt die Emschertal-Bahn (RB43) von Dortmund nach Dorsten.

#### **Mikrolage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich des Stadtzentrums von Castrop-Rauxel im Ortsteil Castrop, in verkehrsgünstiger Lage, unmittelbar am Altstadttring. Die Fußgängerzone ist nördlich des Grundstücks fußläufig erreichbar. Auf der Straßenseite des Bewertungsobjektes befinden sich überwiegend Wohnhausbebauungen, wobei auf der anderen Straßenseite Gewerbegebäude sind. Es handelt sich dort um ein auf einem ehemaligen Zechengelände umgewandeltes Gewerbegebiet. Das Grundstück hat keinen Vorgarten, genauso wie die Nachbargrundstücke. Unmittelbar westlich des Gebäudes grenzt ein 7-geschossiges Hochhaus an.

#### **Verkehrslage:**

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

#### **Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):**

Stadtmitte von Castrop-Rauxel:	300 m
Bushaltestelle:	150 m
Bahnhof Castrop-Rauxel	
Süd:	1,5 km
Autobahnauffahrt:	3 km
Flughafen Dortmund:	29 km
Kindergarten:	700 m
Grundschule:	800 m
Gesamtschule:	2 km
Gymnasium:	500 m

#### **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 300 m entfernten Stadtkern von Castrop-Rauxel vorhanden.



Geschäfte des weitergehenden Bedarfs werden in den Städten Bochum, Herne oder Dortmund abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2-4-geschossiger, tlw. 7-geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Starke Lärmbelastigungen von der viel befahrenen Straße Altstadttring sind vorhanden. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. (Siehe - Umgebungslärm in NRW)



Ministerium für Umwelt,  
Naturschutz und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Demographischer Wandel /  
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

**Demographischer Wandel**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Castrop-Rauxel 2017	Recklinghausen, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	616.824	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-6,3	-6,0	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,0	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	13,8	12,7	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-5,8	-4,2	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	47,2	39,6	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	40,8	34,4	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,4	5,3	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	13,2	12,4	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	6,4	-3,1	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	0,7	0,6	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-1,5	-1,0	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	45,6	45,5	44,1
Medianalter (Jahre)	48,2	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	30,5	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,8	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	16,0	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	15,5	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,5	15,7	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,8	6,7	6,2

**Soziale Lage**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Castrop-Rauxel 2017	Recklinghausen, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	73.989	616.824	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	36,4	37,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	27,8	28,5	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	42,3	43,4	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	43,9	41,9	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	47.634	48.711	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,8	50,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	32,4	32,4	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	16,8	17,2	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	13,2	13,3	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	34,7	33,4	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	12,1	11,8	8,9
Kinderarmut (%)	26,6	26,5	20,3
Jugendarmut (%)	19,4	20,4	15,5
Altersarmut (%)	3,3	3,6	4,0
SGB II-Quote (%)	16,2	15,7	11,8
ALG II-Quote (%)	14,0	13,5	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 15 m  
mittlere Tiefe, ca. : 40 m / 21m  
mittlere Breite, ca. : 18 m / 11 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe
1	116	551 m <sup>2</sup>
2	117	64 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		615 m <sup>2</sup>

Form: unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-  
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Gasanschluss  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge:

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„(...) Das angefragte Grundstück liegt in dem per Satzung festgelegten „Sanierungsgebiet 1 Altstadt Castrop“. Diese Satzung wurde zwischenzeitlich wieder aufgehoben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. BauGB ist nicht möglich.

Eine spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG NW hängt von den weiteren landespolitischen Entscheidungen ab.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße

Straßenausbau: Die Straße Altstadttring ist je Richtung zweispurig asphaltiert, der Gehweg vor dem Gebäude ist mit Betonpflastersteinen be-

festigt, mit Parkbuchten, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes  
eingefriedet durch Mauer

Das Gebäude ist grenzständig zum Gehweg.

Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:

*„Das o. g. Grundstück, Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 116, Altstadtring 145 und Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 117, Altstadtring 143 und 145 in Castrop-Rauxel sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.*

*Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. (...)*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

*„Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin“ und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erin Eisenstein Nr. 1“ sowie über dem verliehenen Bergwerksfeld „Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. 1“.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung Erin ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (...)*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigungen Erin 1 und Bleiglanz und Schwefelkies Erin Nr. 1 ist die TUI AG, vertreten durch TUI Immobilien GmbH, Hannover.*

*Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.*

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

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

*Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. (...)*

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

*„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Erin, verliehen auf Steinkohle der RAG.*

*Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.*

*Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.*

*Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1983 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadenrelevantes Maß abgeklungen.*

*Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.*

*Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen.*

*Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1981 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.*

*1982 fand unsererseits die letzte Schiefplattenmessung statt, bei der eine Schiefplatte von 3,41 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefplatte.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schiefelage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2 mm/m Schiefelage angesetzt.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 26.10.2023 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von:	Castrop-Rauxel	
Blatt:	24808	
Ifd. Nr. 1:	Gemarkung:	Castrop
	Flur:	7
	Flurstück:	116
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Altstadtring 145
	Größe:	551 m <sup>2</sup>
Ifd. Nr. 2:	Gemarkung:	Castrop
	Flur:	7
	Flurstück:	117
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Altstadtring 143, 145
	Größe:	64 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen:	

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

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 07.07.2022*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen in Abt. II werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

### 3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

### 3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht



beeinträchtigt werden.

#### Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

#### 4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

#### 4.1.2 Energetischer Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

#### 4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Nebengebäude, (ehemalige Waschküche, Wurstküche), teilunterkellert, 1-geschossig -abgängig-

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: Gasetagenheizungen  
Heizkörper  
Kunststofffenster  
Elektrosicherungen der Wohnungen (Lage im Treppenhaus)

<u>Bauteil:</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Baujahr:	ca. 1902	1902
Alter:	ca. 122 Jahre	122 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 20 Jahre	0 Jahre

sonstige bauliche Änderungen:	<p>Erdgeschoss: Ladenlokale in zwei Wohnungen umgebaut im Jahre 1936.</p> <p>Dachgeschoss: Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnungen umgebaut im Jahre ca. 1928, in dem Zuge straßenseitige Außenwand höher gezogen. Nachträglich wurde das Dachgeschoss in zwei Wohnungen aufgeteilt.</p> <p>1.Obergeschoss: Das Obergeschoss wurde ebenfalls in zwei Wohnungen aufgeteilt.</p> <p>Zu den Aufteilungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss liegen der Bauakte keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Es wird daher angenommen, dass die Aufteilungen des Dachgeschosses und Obergeschosses ohne Baugenehmigung erfolgt ist.</p> <p>Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird der vorliegende Zustand des Gebäudes verwendet, da aus den Akten nicht eindeutig hervorgeht, wie die Nutzung ursprünglich war. Beispielsweise sind in der Bauakte zum Umbau im Jahre 1936 nicht dargestellt, als was das Dachgeschoss vorher genutzt worden ist bzw. welche Nutzung genehmigt wurde.</p> <p>Ob eine nachträgliche Baugenehmigung für die durchgeführten Umbauten genehmigt wird, kann nur durch einen Bauantrag geklärt. Es können in diesem Zusammenhang diverse baurechtlich erforderliche Maßnahmen gefordert werden. Dazu zählen insbesondere eventuelle Brandschutz- und Schallschutzmaßnahmen. Ebenso können zusätzliche Stellplätze gefordert werden.</p>
Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	überwiegend einfach
Bauweise:	1-seitig angebaut
Besondere technische Einbauten:	nicht bekannt

## 4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage) – Die Lage (rechts/links) bezieht sich auf den Blick von der Straße aus betrachtet.

Keller:

- Kellerräume
- Flur mit Gaszähler der einzelnen Wohnungen

Erdgeschoss:

Wohnung 1 - rechts:

- Flur
- Küche
- Bad
- Wohnen/Schlafen

Wohnung 2 - links:

- Flur
- Garderobe
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad
- Küche

1. Obergeschoss:

Wohnung 3 - rechts:

- Flur
- 4 Räume

Wohnung 4 - links:

- Flur
- 3 Räume

Dachgeschoss:

Wohnung 5 - rechts:

- Flur
- 3 Räume

Wohnung 6 - links:

- Flur
- Küche mit Abstellraum
- Bad (innen liegend)
- Schlafen
- Wohnen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belüftung:

gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament
Außenwände:	Kellergeschoss: Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse: Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk
	nicht tragend: Massivmauerwerk tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss: Gewölbekappendecke
	über Erdgeschoss: Holzbalkendecke
	über Obergeschosse: Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachaufbauten:	Dachgaube
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Schornstein:	Mauerwerk
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech mit Anstrich Standrohre: Gusseisen
Fassade:	Zementputz mit Anstrich
	Giebelseite: Kunstschieferverkleidung
Außentreppen:	Eingangstreppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag (2 Stufen)
	Kellertreppe: Stahlbeton

Innentreppen:	KG:	Stahlbetontreppe mit Holzhandlauf
	EG - DG:	Holztreppe mit eingestemmteten Setz- und Trittstufen mit Kunststoffüberzug
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Putz mit Anstrich/Flockenputz
	Bodenbelag EG:	Fliesen, unterschiedliche Sorten
	Fenster:	Glasbausteine mit Lüftungsstein
	Podest:	Holzkonstruktion mit Kunststeinbelag
	Treppengeländer:	Holzkonstruktion mit Holzhandlauf
	Sonstiges:	EG: ehemaliger Abstellraum bzw. Toilette, ist nicht zugänglich  im Podestbereich: ehemalige Toiletten mit alten Holztüren; als Abstellräume genutzt  Zwischentür Treppenhaus: Schwingtür in Holzkonstruktion mit Einfachverglasung
Hauseingangstür:	1-flg. Holzkonstruktion, mit Drahtglas, mit Zylinder-Einsteckschloss, mit Briefeinwurfschlitz	
Nebenausgangstür:	Holzkonstruktion ohne Griff (kann nicht geöffnet werden, verkeilt)	

#### 4.4 Innenausbau/Ausstattung

**Da in den Wohnungen im Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss links und rechts, sowie im Dachgeschoss rechts keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.**

##### Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Kappendecke

##### Erdgeschoss:

###### Wohnung rechts:

Die Wohnung durfte nur kurz besichtigt werden. Der Mieter erlaubte keine Fotos der Wohnung.  
Im Wesentlichen wurde festgestellt, dass die Wohnung in einem kernsanierungsbedürftigem Zustand ist.

##### Dachgeschoss:

###### Wohnung links:

###### Wohnräume/Flur/Küche

Bodenbelag:	durchgehend Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

###### Badezimmer

Bodenbelag:	PVC-Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,50 m hoch Majolika-Fliesen der Rest Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	ebenfalls Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Einbaubadewanne Waschbecken Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten

###### Fenster:

KG:  
Stahlfenster mit Einfachverglasung

EG-OG:  
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,  
ohne Rollläden,  
EG-Rückseite: mit Rollläden aus Kunststoff

tlw. Fenster mit Rundbogen



	DG links: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Holzkonstruktion mit Einfachverglasung, mit Kippfunktion
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Wohnungseingangstüren:	einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung, mit Zylinder- einsteckschloss, mit Oberlicht
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	über Gasetagenheizung
Art der Beheizung:	je Wohnung eine Gas-Etagenheizung
Heizkörper:	DG links: Flachheizkörper, tlw. mit tlw. ohne Thermostatventil
Besondere Einbauten und Einrichtung:	keine
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis mangelhaften Gesamteindruck.  Der Zustand der Wohnung im DG links ist als durchschnittlich einzustufen.  Die Wohnung EG rechts ist als mangelhaft einzustufen.
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungstau

## 4.5 Beschreibung des Bauteils 2

Nebengebäude:  
(ehemalige Waschküche, Wurstküche,  
Stallungen),  
tlw. unterkellert, 1-geschossig,

Fassade: Ziegelmauerwerk, grenzständige Seite verputzt  
Dachkonstruktion: Pultdach, Eindeckung nicht zu sehen,

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.

Von außen betrachtet ist das Gebäude als abgängig einzustufen.

## 4.6 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss  
Gasanschluss  
Stromanschluss  
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: keine

Befestigungen: Wohnwege: Beton, Betonplatten

Gärtnerische Anlagen: Rasen, Sträucher und Büsche, hohe Nadelbäume

Weitere Außenanlagen: keine

Einfriedungen: Mauer

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als mangelhaft zu beurteilen. Der Garten ist vernachlässigt und überwuchert.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

#### Bauteil 1:

Fassade: starke Mauerwerksrisse/Putzrisse  
Gaube in einem mäßigen Zustand

Fensterbänke: teilweise Putzabplatzungen, Mauerwerksbrüche

Hauseingangstür: wirtschaftlich abgenutzt, schadhaft

Im Haus sind alle Gas-Etagenheizungen abgeschaltet, da im Keller das Gas seitens der Stadtwerke abgesperrt ist.

Wohnungseingangstüren:  
in einem sehr schlechten Zustand, verschmutzt, tlw. schadhaft,  
tlw. Glasausschnitte provisorisch mit Brettern verschlossen

Treppenhaus: Mauerwerksrisse/Putzrisse,  
Strom seitens der Stadtwerke abgeschaltet

Tür zum Garten: stark schadhaft, konnte nicht geöffnet werden

#### Kellergeschoss:

kein Licht, Strom abgeschaltet

starke Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden und  
tlw. Böden

Kellerräume überwiegend zugestellt mit Hausrat

#### Wohnung Dachgeschoss links:

Wohnungseingangstür schadhaft

#### Wohnung Obergeschoss-rechts:

An der Tür war eine Nachricht vom 15.11.2022 der Polizei, in der man mitteilt, dass aufgrund eines Wasserschadens im Dachgeschoss rechts die Tür aufgebrochen worden ist.

#### Wohnung Erdgeschoss rechts:

kernsanierungsbedürftig

### Außenanlagen:

Der Garten ist überwuchert, tlw. sehr hohe Nadelbäume, die zu dicht am Gebäude sind und darüber hinaus auf Nachbargrundstück rausragen.

Die Grenzmauer ist in einem sehr stark schadhaften Zustand.

### Bauteil 2:

Für das Nebengebäude wird kein Mietansatz berücksichtigt, da es offensichtlich in einem nicht vermietbarem Zustand ist. Es war für mich nicht möglich zu beurteilen, ob das Nebengebäude möglicherweise doch noch genutzt werden kann, da ich nur einen kleinen Teil des Gebäudes von einem benachbarten Grundstück aus betrachten konnte.

## **5.2 Wirtschaftliche Wertminderung**

Aufgrund der vorhandenen Schiefelage mit 3,41 mm/m wird eine Wertminderung von rd. 2 % angesetzt.

10 % Risikoabschlag für die nicht besichtigten Wohnungen und Kellerräume. Insbesondere Aufgrund auch des Wasserschadens im Dachgeschoss rechts und der mitbetroffenen Wohnung 1.Obergeschoss rechts.

Kellergeschoss: keine Kopfhöhe

## **6 Grundstückszubehör**

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m <sup>2</sup>
		ca.
Bauteil 1	KG	188,00
MFH	EG	188,00
	OG	188,00
	DG	188,00
	Summe	752,00
Bauteil 2	KG	48
Nebengebäude	EG	85
	Summe	133

## 8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Grundrisse in der Bauakte waren unzureichend vermaßt, wodurch eine präzise Wohnflächenberechnung unmöglich war. Darüber hinaus wurden die Grundrisse vor Ort verändert, wobei die Etagen jeweils in zwei Wohnungen aufgeteilt wurden. Ein örtliches Aufmaß der einzelnen Wohnungen war nicht durchführbar. Aus diesem Grund wurde die Gesamtwohnfläche des Gebäudes mithilfe von Umrechnungskoeffizienten ermittelt, was eine getrennte Ausweisung für jede einzelne Wohnung nicht ermöglichte.

Obwohl die Wohnflächenberechnung als grobe Schätzung betrachtet werden sollte, erfüllt sie für die Zwecke dieser Wertermittlung ausreichend genau ihren Zweck.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

<b>Erdgeschoss:</b>	<b>188 m<sup>2</sup> x 0,74 =</b>	<b>ca. 139 m<sup>2</sup></b>
	<b><u>1,20 m x 6,87 m =</u></b>	<b><u>- 8,24 m<sup>2</sup></u></b>
		<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss:</b>	<b>188 m<sup>2</sup> x 0,74 =</b>	<b>ca. 139 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss:</b>	<b>188 m<sup>2</sup> x 0,72 =</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>insgesamt</b>	<b>405 m<sup>2</sup></b>

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1

Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2023 = 340 €/m<sup>2</sup>.**

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-  
 ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche (Misch-/Mehrgeschossig)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstückstiefe	=	30 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der  
 vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der  
 baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert  
 zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	615 m <sup>2</sup>
davon:	
Bauland bis 30 m Grundstückstiefe	615 m <sup>2</sup>

---

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	340 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

---

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	-11%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

---

Auf- / Abschlag gesamt:	-11%	-37,4 €/m <sup>2</sup>
-------------------------	------	------------------------

---

Baulandwert, beitragsfrei somit:	302,6 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	------------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	303 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	615	303,00 €	186.345,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	186.345,00 €
beitragsfreier Bodenwert		<b>rd.</b>	<b>186.000 €</b>

## **Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Grundstückstiefe beträgt überwiegend rd. 40 m. Der Bodenrichtwert dagegen gilt Tiefen bis 30 m. Gem. Kreuztabelle des Gutachterausschusses ist ein Abschlag von 11% anzusetzen.

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

## 9.4 Ertragswertermittlung

### 9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## **9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)**

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungszustand werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
6-Familienhaus	1	6 Wohnungen EG-DG	405,00		5,53	2.239,65	26.875,80
Summe			405,00	-		2.239,65	26.875,80

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **26.875,80 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
 (vgl. Einzelaufstellung) **– 8.069,02 €**  
**jährlicher Reinertrag** **= 18.806,78 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**4,00 %** von **186.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 7.440,00 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 11.366,78 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)  
 bei  $p = 4,00\%$  Liegenschaftszinssatz  
 und  $n = 20$  Jahren Restnutzungsdauer **× 13,590**

**Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 154.474,54 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 186.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 340.474,54 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
**Ertragswert** **– 41.000,00 €**  
**= 299.474,54 €**

**rd. 300.000,00 €**

#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Wohnung	
Ort, Straße und Hausnummer	Castrop-Rauxel, Altstadttring 145
Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
Baualtersklasse	Jahr Bis 1919
Ortsübliche Vergleichsmiete	
Basismiete	+5,70 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	-
Wohnmerkmale	+10,60 %   Altstadt -2,50 %   Lage an Hauptverkehrsstraßen mit Straßenlärm über 60 dB(A)
Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale	+8,10 %
Summe aller Zu- und Abschläge	0,46 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Monatliche Vergleichsmiete</b>	<b>6,16 €/m<sup>2</sup>   412,83 €</b>
<b>Mietspanne</b>	<b>5,53 €/m<sup>2</sup> - 6,81 €/m<sup>2</sup>   370,31 - 456,59 €</b>

Die Mieten der beiden bewohnten Wohnungen im Erdgeschoss rechts und Dachgeschoss links wurden mir nicht mitgeteilt.

Die Nettokaltmiete wird aufgrund des mäßigen Zustands der Immobilie, insbesondere des Treppenhauses und der kaum nutzbaren Kellerräume mit im unteren Bereich der Mietspanne mit 5,53 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.



- für die Mieteinheit Wohnungen EG-DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Je Wohnung 344 € = 2.064,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	5.467,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	537,52
Summe			8.069,02 (ca. 30 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses ist für Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) ein Liegenschaftszinssatz von 3,70 % angegeben. Die Standardabweichung liegt bei +/- 1,30%.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften (niedrige Mieten, geringe Restnutzungsdauer, Lage) des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,00 % angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: 6-Familienhaus

Das ca. 1902 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0

Summe	4,0
-------	-----

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1902 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 20 Jahre =) 60 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 60 Jahre =) 1964.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „6-Familienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1964

zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-41.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -30.000,00 €</li> <li>• Bergbauliche Schiefelage -3.000,00 €</li> <li>• Entrümpelung des Kellergeschosses/Gartens -3.000,00 €</li> <li>• Fällen der hohen Bäume/Herrichten des Gartens -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-41.000,00 €

## 9.5 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300.000,00 €** ermittelt.

Aufgrund der nicht besichtigten Wohnungen und des im Jahre 2022 entstanden Wasserschadens in der Wohnung Dachgeschoss rechts und Obergeschoss rechts wird ein Risikoabschlag in Höhe von 10% wertmindernd angesetzt.

Der Ertragswert inkl. des Risikoabschlages beträgt somit  
300.000 € - 30.000 € (entspricht 10%) = **270.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem 6-Familienwohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in

### **44575 Castrop-Rauxel, Altstadttring 145**

Grundbuch von: Castrop-Rauxel  
Blatt: 24808  
Gemarkung: Castrop  
Flur: 7  
Flurstück: 116, 117

zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**270.000,- €**

**in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro**

#### **Relative Werte**

relativer Bodenwert:	459,26 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-101,23 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>666,67 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>10,05</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>14,36</b>

## 10 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 bilden keine wirtschaftliche Einheit und können daher getrennt veräußert werden.

Ich halte hier jedoch ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten trotzdem für nicht sinnvoll, da der Innenhof ansonsten zu eng wird und die Zufahrt des Gartens über das Flurstück 185 und 118 nicht mehr möglich ist. Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe		Verkehrswert
1	116	551	m <sup>2</sup>	250.608,00 €
2	117	64	m <sup>2</sup>	19.392,00 €
<hr/>				
		615	m <sup>2</sup>	270.000,00 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 11.03.2024

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 11 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

### **KLEIBER :**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-  
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

### **Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-  
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV, 10. Auflage, 2023

### **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:**

Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung; Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

#### ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

#### BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert

#### BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

#### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 14 Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert

#### Gebäudeenergiegesetz - GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. ( S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

#### WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

#### DIN 283:

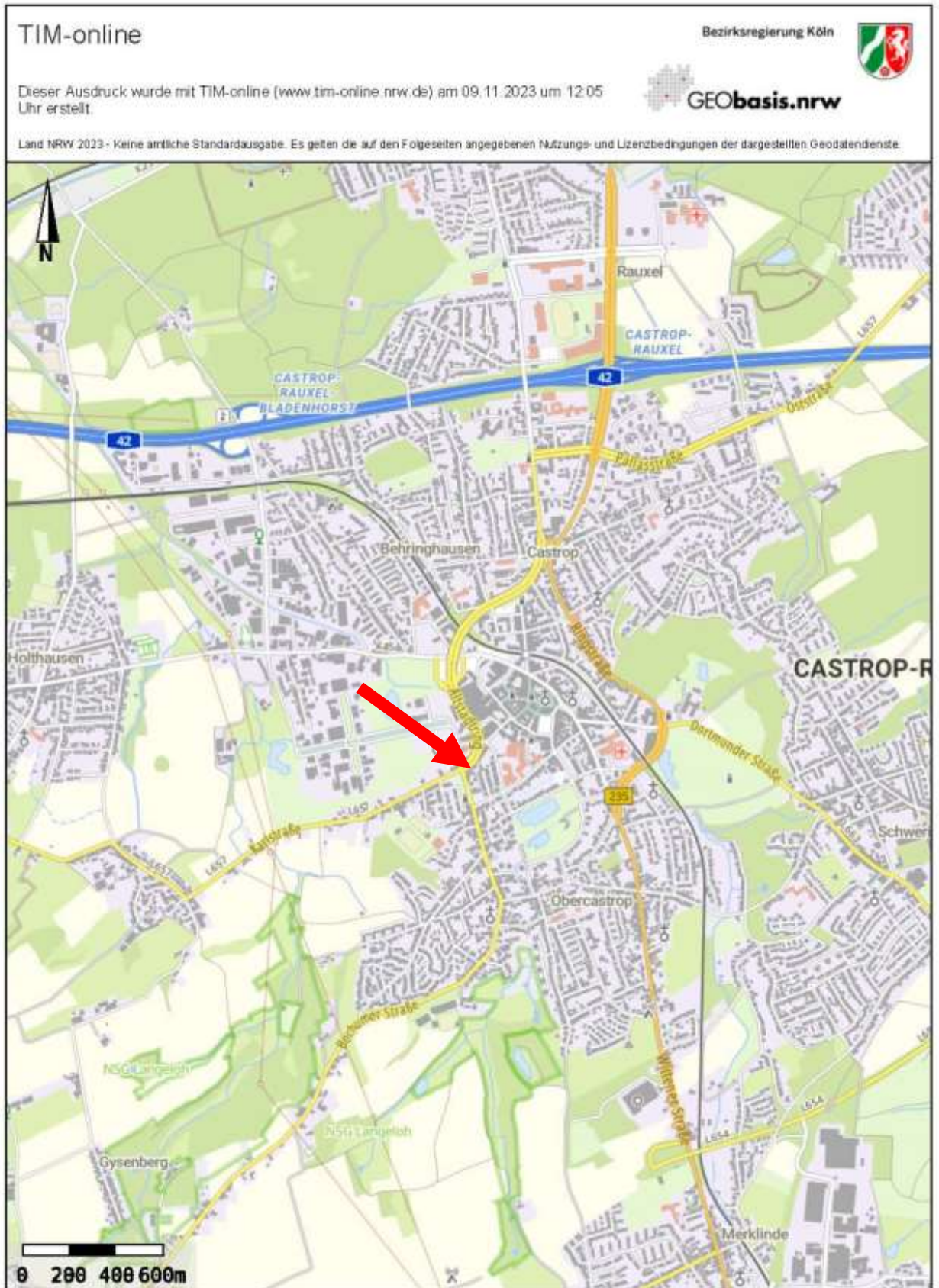
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

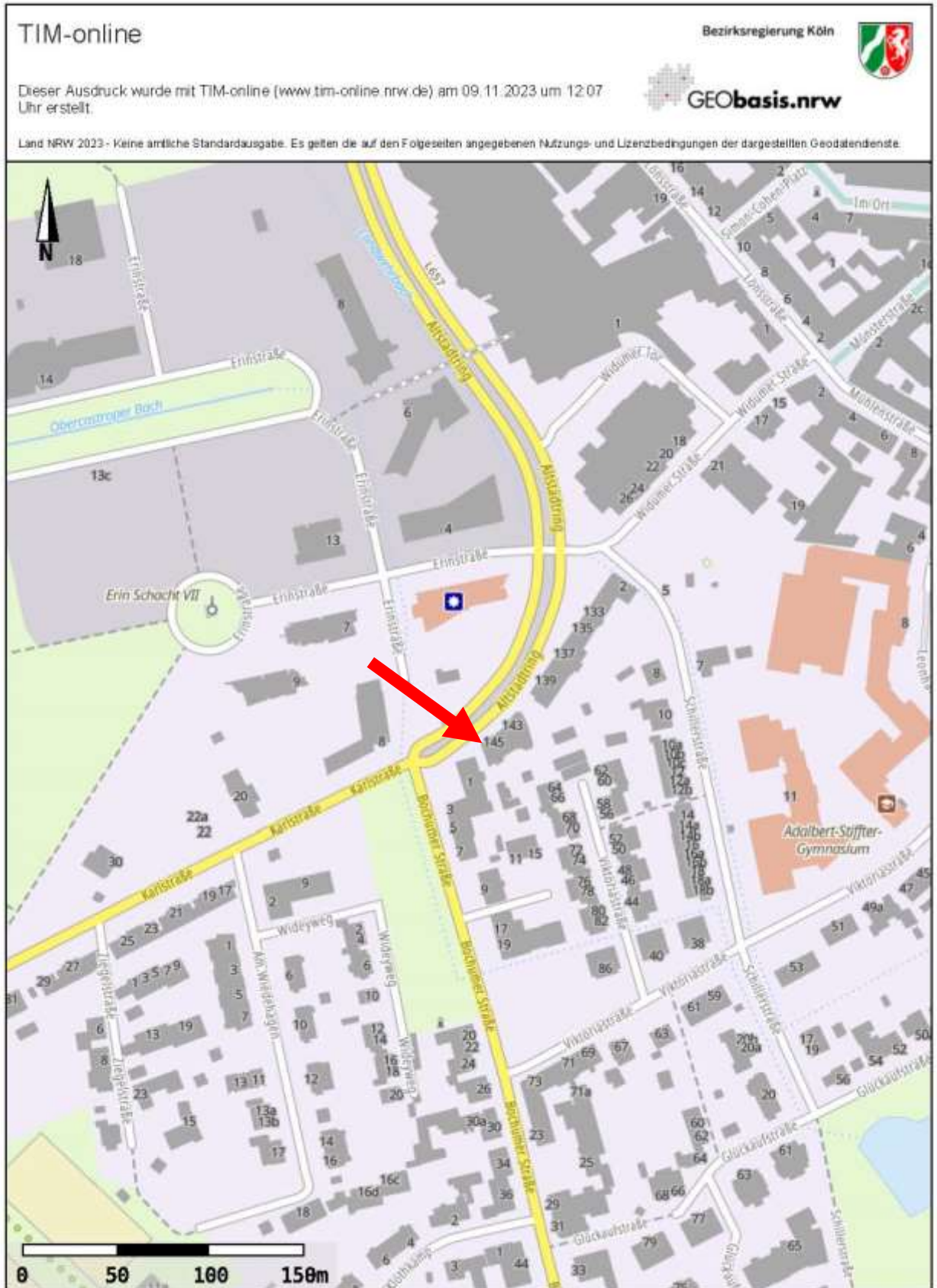
#### DIN 277:

„Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau“, Ausgabe 2005

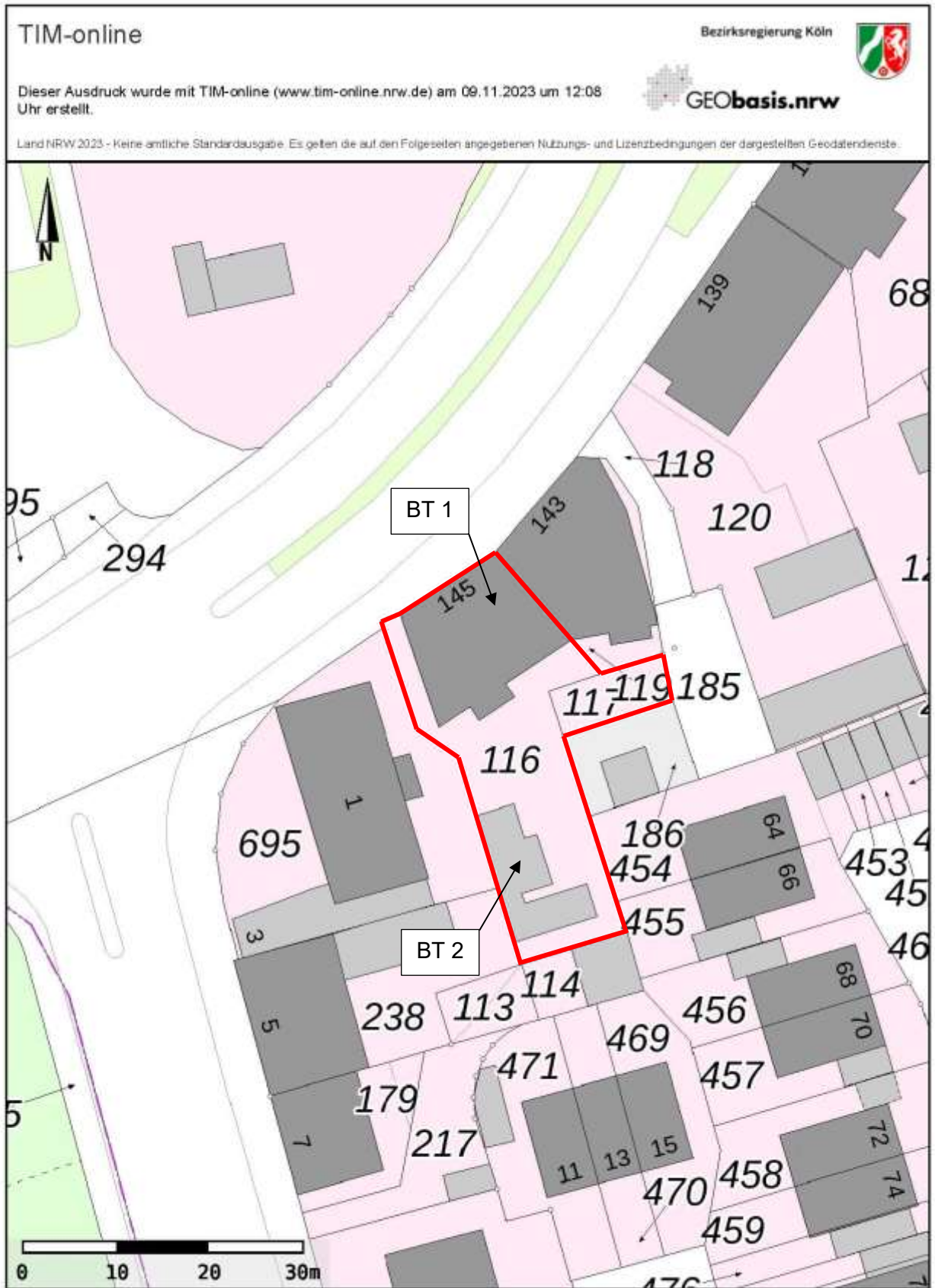
## 12 Anlagen

### 12.1 Lagepläne





## 12.2 Flurkarte





## 12.3 Auskünfte

### 12.3.1 Baulastauskunft



Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN  
Stadttorstr. 1  
44532 Lünen



Stadt Castrop-Rauxel  
Der Bürgermeister

Stadtplanung und Bauordnung  
Rathaus, Europaplatz 1  
44575 Castrop-Rauxel

Frau Acar  
Zimmer 309  
bauordnung@castrop-rauxel.de  
Telefon 02305 / 106-2775  
Fax 02305 / 106-2724

Stadtverwaltung  
Telefon 02305 / 106-0  
Fax 02305 / 106-2244  
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de  
www.castrop-rauxel.de  
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04  
SWIFT/BIC WELADED1REK

Ihr Schreiben  
Ihr Zeichen 6247-23  
Aktenzeichen 01763-23-07  
Datum 29.11.2023



Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Grundstück	Castrop-Rauxel, Altstadttring 145
Gemarkung	Castrop
Flur	7
Flurstück	116

### Negativbescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass für das Flurstück

Gemarkung:	<b>Castrop</b>
Flur:	<b>7</b>
Flurstück:	<b>116</b>
Lagebezeichnung:	<b>Castrop-Rauxel, Altstadttring 145</b>

keine Baulasteintragung besteht und das Buchgrundstück frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – ist (Stand vom heutigen Tage).

Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

- Dieser Bescheid ergeht gebührenpflichtig. Die zu entrichtenden Verwaltungsgebühren entnehmen Sie bitte dem gesonderten Gebührenbescheid.



Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN  
Stadttorstr. 1  
44532 Lünen

Stadt Castrop-Rauxel  
Der Bürgermeister

Stadtplanung und Bauordnung  
Rathaus, Europaplatz 1  
44575 Castrop-Rauxel

Frau Acar  
Zimmer 309  
bauordnung@castrop-rauxel.de  
Telefon 02305 / 106-2775  
Fax 02305 / 106-2724

Stadtverwaltung  
Telefon 02305 / 106-0  
Fax 02305 / 106-2244  
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de  
www.castrop-rauxel.de  
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04  
SWIFT/BIC WELADED1REK

Ihr Schreiben  
Ihr Zeichen 6247-23  
Aktenzeichen 01763-23-07  
Datum 29.11.2023

Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Grundstück	Castrop-Rauxel, Altstadttring 143, 145
Gemarkung	Castrop
Flur	7
Flurstück	117

## Negativbescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass für das Flurstück

Gemarkung:	<b>Castrop</b>
Flur:	<b>7</b>
Flurstück:	<b>117</b>
Lagebezeichnung:	<b>Castrop-Rauxel, Altstadttring 143, 145</b>

keine Baulasteintragung besteht und das Buchgrundstück frei von Baulasten im Sinne von § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018 – ist (Stand vom heutigen Tage).

Es ist auch kein Eintragungsverfahren anhängig.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

  
Acar

- Dieser Bescheid ergeht gebührenpflichtig. Die zu entrichtenden Verwaltungsgebühren entnehmen Sie bitte dem gesonderten Gebührenbescheid.

## 12.3.2 Altlastenauskunft

DER LANDRAT

Kreis Recklinghausen – 45655 Recklinghausen

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl. Bauingenieur F. Afsin  
z.Hd. Frau Nicole Berger  
Stadtorstraße 1  
44532 Lünen



**KREIS  
RECKLINGHAUSEN**  
DER VESTISCHE KREIS

Datum:  
15.11.2023

Fachdienst Umwelt  
Team 70.11  
Untere Bodenschutzbehörde

Gebäude:  
Kreishaus Recklinghausen  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Aktenzeichen:  
70/11 -Ro.

Auskunft:  
Frau Rogalla

Zimmer Nummer:  
3.3.15

Telefon:  
02361 / 53 – 5408

Telefax:  
02361 / 53 – 5204

E-Mail:  
[Altlasten@kreis-re.de](mailto:Altlasten@kreis-re.de)

### Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Hier: Ihre Anfrage vom 14.11.2023

Ihr Zeichen: 001 K 008/22

Sehr geehrte Frau Berger,

zu Ihrer oben genannten Anfrage kann ich Ihnen folgende Informationen geben:

Die Grundstück Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 116, Altstadtring 145 und Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 117, Altstadtring 143 und 145 in Castrop-Rauxel, sind zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.

#### Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Sofern Ihnen bzw. Ihrem Auftraggeber selbst Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen der angefragten Flächen vorliegen, bitte ich mir diese kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Paketadresse:  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Telefonzentrale:  
02361 53-0

E-Mail (zentral)  
[info@kreis-re.de](mailto:info@kreis-re.de)  
[www.vestischer-kreis.de](http://www.vestischer-kreis.de)

Bankverbindung:  
Sparkasse Vest RE

BLZ:  
426 501 50

Kto.-Nr.  
90 000 241

IBAN:  
DE27 4265 0150 0090 0002 41

BIC:  
WELADED1REK

### 12.3.3 Auszug-Bebauungsplan



Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN  
Stadttorstraße 1

44532 Lünen

**Stadt Castrop-Rauxel**  
**Der Bürgermeister**

Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Rathaus, Europaplatz 1  
44575 Castrop-Rauxel

Volker Winthuis  
Zimmer B/308  
Email Volker.Winthuis@castrop-rauxel.de  
Telefon 0 23 05 / 106 - 2734  
Fax 02305 / 106 2724

Stadtverwaltung  
Telefon 02305 / 106-0  
Fax 02305 / 106-2244  
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de  
www.castrop-rauxel.de  
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04  
SWIFT/BIC WELADED1REK

Ihr Schreiben 14.11.2023  
Ihr Zeichen 001 K 008/22  
Mein Zeichen 61-70  
Datum 14.11.2023

#### Planungsrechtliche Beurteilung

gem. Tarifstelle B 3.8 der Satzung der Stadt Castrop-Rauxel über die Erhebung von Verwaltungsgebühren (Verwaltungsgebührensatzung) vom 01.07.2015 zuletzt geändert am 09.01.2023

für folgende Grundstücke:

Gemeinde:	<b>Castrop-Rauxel</b>
Gemarkung:	<b>Castrop (5287)</b>
Flur:	<b>7</b>
Flurstücke:	<b>116, 117</b>
Lagebezeichnung:	<b>Altstadtring 143, 145</b>



Für die oben genannten Grundstücke gelten folgende planungsrechtliche Aussagen:

I. Darstellung im Flächennutzungsplan, amtlich bekannt gemacht am 22.02.2013: <b>Wohnbaufläche</b>	
II. Bebauungsplan nach § 30 BauGB	Planungsrecht und andere städtische Satzungen
a) Nr.:	Bebauungsplan in Aufstellung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
b) amtlich bekannt gemacht	Veränderungssperre <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> ja, am	Werbesatzung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> nein	Vorkaufsrechtssatzung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
c) Festsetzungen:	Erhaltungssatzung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Gebiet:                      Bauweise:	Sanierungs-/Entwicklungsgebiet <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
GRZ:                              GFZ:	Denkmalbereich <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Zahl der Vollgeschosse:	
Sonstiges:	Planungsrelevante Fachrechte (unverbindliche Auskunft)
	Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Achtungsabstand Störfallbetrieb <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Anbauverbotszone berührt gem. § 9 Abs. 1 FStrG <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Anbaubeschränkungszone berührt gem. § 9 Abs. 2 FStrG <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
III. Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile):	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
IV. Beurteilung nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich):	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
V. Zurzeit führt die Stadt Castrop-Rauxel keine Umlegungsverfahren durch.	
Bemerkung: Diese planungsrechtliche Beurteilung ersetzt nicht den Vorbescheid gem. § 77 BauO NRW oder die Baugenehmigung gemäß § 74 BauO NRW.	
<b>Hinweis:</b> Auf der Homepage der Stadt Castrop-Rauxel ( <a href="http://www.castrop-rauxel.de">www.castrop-rauxel.de</a> ) besteht die Möglichkeit, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne unter „Wohnen und Wirtschaft - Bauen und Wohnen“ einzusehen.	

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
 Winthuis

## 12.3.4 Denkmalschutz



Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44575 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl. Bauingenieur F. AFSIN  
Stadttorstraße 1  
44532 Lünen

Stadt Castrop-Rauxel  
Der Bürgermeister

Stadtplanung und Bauordnung  
- Untere Denkmalbehörde -  
Rathaus, Europaplatz 1  
44575 Castrop-Rauxel

Frau Kryś  
Zimmer 310  
laura.kryś@castrop-rauxel.de  
Telefon 02305 / 106-2669  
Fax 02305 / 106-2724

Stadtverwaltung  
Telefon 02305 / 106-0  
Fax 02305 / 106-2244  
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de  
www.castrop-rauxel.de  
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04  
SWIFT/BIC WELADED1REK

Ihr Schreiben 14.11.2023  
Ihr Zeichen 001 K 008/22  
Aktenzeichen 61-44-05/28\_23  
Datum 07.12.2023

### Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Castrop-Rauxel

Grundstück: Altstadtring 143, 145, 44575 Castrop-Rauxel  
Gemarkung: Castrop  
Flur: 7  
Flurstück(e): 116, 117

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben.

Bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das o. g. Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen sowie nicht Teil eines Denkmalbereiches ist.

Derzeit sind der Denkmalbehörde keine archäologischen Fundpunkte bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Castrop-Rauxel oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (gem. § 16 DschG NRW).

Diese Auskunft aus der Denkmalliste ist nach § 27 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW gebührenfrei.

Für weitere Planungen, Beratungen, Fragen und Antragsstellungen kontaktieren Sie bitte den Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Castrop-Rauxel:

Bereich Stadtplanung: 02305/106-2731, E-Mail: stadtplanung@castrop-rauxel.de  
Bereich Bauordnung: 02305/106-2722, E-Mail: bauordnung@castrop-rauxel.de

## 12.3.5 Anliegerbescheinigung



Der Bürgermeister

EUUV, Stadtbetrieb Castrop-Rauxel, Postfach 10 13 48 - 44575 Castrop-Rauxel

Herrn Sachverständigen  
Dipl.-Ing. Fatih Afsin  
Lange Str. 36  
44532 Lünen

Per E-Mail an: [svafsin@immobilienbewertung-afsin.de](mailto:svafsin@immobilienbewertung-afsin.de)

Auskunft: Erschließungskosten



Der Vorstand

Ressort:  
Beiträge

Auskunft erteilt: Gert Krause-Joseph  
Durchwahl: 0 23 05 / 96 86 - 380  
Zentrale: 0 23 05 / 96 86 - 10  
Telefax: 0 23 05 / 96 86 - 457  
Zimmer: 2.10  
E-Mail-Adresse: [erschliessung@euuv-stadtbetrieb.de](mailto:erschliessung@euuv-stadtbetrieb.de)

Datum: 14. November 2023

### ANLIEGERBESCHEINIGUNG

bezüglich der noch zu erhebenden bzw. bereits erhobenen  
Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB für das Grundstück:  
Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstücke 116 und 117,  
gelegen in Castrop-Rauxel, Altstadttring 143 und 145

Sehr geehrte Frau Berger,

die vorgenannten Grundstücke sind durch die Straße „Altstadttring“ (Zwischen Bochumer Straße und Widumer Straße) erschlossen. Der Altstadttring ist eine qualifizierte Straße (L657). Das angefragte Grundstück liegt in dem per Satzung festgelegten „Sanierungsgebiet 1 Altstadt Castrop“. Diese Satzung wurde zwischenzeitlich wieder aufgehoben.

**Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. BauGB ist nicht möglich.**

Eine mögliche spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG NW hängt von den weiteren landespolitischen Entscheidungen ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Krause-Joseph

*Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig gemäß der städtischen Verwaltungsgebührensatzung. Der Gebührenbescheid ist beigelegt.*

*Eine Rechtswirkung kann aus dieser Bescheinigung nicht hergeleitet werden. In einem Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren können abweichende Entscheidungen getroffen werden.*

### 12.3.6 Wohnungsbindung



Stadtverwaltung / Postfach 10 20 40 / 44573 Castrop-Rauxel

Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung  
Dipl. Ing. F. Afsin  
Stadttorstr. 1  
44532 Lünen



Stadt Castrop-Rauxel  
Der Bürgermeister

Soziales  
Rathaus, Europaplatz 1  
44575 Castrop-Rauxel

Christiane Hellmund  
Zimmer 171  
wohnungswesen@castrop-rauxel.de  
Telefon 02305 / 106-2816  
Fax 02305 / 106-2299

Stadtverwaltung  
Telefon 02305 / 106-0  
Fax 02305 / 106-2244  
stadtverwaltung@castrop-rauxel.de  
www.castrop-rauxel.de  
USt-ID-Nr.: DE 126 341 485

Sparkasse Vest Recklinghausen  
IBAN DE61 4265 0150 0000 0006 04  
SWIFT/BIC WELADED1REK

Aktenzeichen 58 – Team Wohnen  
Datum 15.11.2023



#### Bescheinigung Wohnungsbindung

Grundstück: 44575 Castrop-Rauxel, Altstadttring 143 + 145  
Gemarkung: Castrop  
Flur: 7  
Flurstück/e: 116 + 117  
ETW Nr.:  
Garage Nr.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Objekt ist nicht im Bestand des geförderten Wohnraums.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Hellmund



### 12.3.7 Bergbauauskunft

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 45058 Essen

Sachverständigenbüro  
Dipl.- Ing. Fatih Afsin  
Stadtforstr. 1  
44532 Lünen

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Ferges



Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kontakt	Datum
6247-23	14.11.2023	NBA FEB 951041013	Tel.: 0201 378-7767 Mail: bergschaeden@rag.de	17.11.2023

**Bergwerk** : Stillstandsbereich BS Ruhr  
**Objekt** : 44575 Castrop-Rauxel, Altstadttring 145, 143  
Grundbesitz  
**Gemarkung** : Castrop Flur: 7 Flurstück: 116, 117  
**Eigentümer** : .

<b>Meldungs-Nr.</b> : 951041013	<b>Bitte bei Antwort unbedingt angeben</b>
<b>Auftrags-Nr.</b> : 950638862	

Amtsgericht Castrop-Rauxel, Geschäftsnummer: 001 K 008/22

Sehr geehrter Herr Afsin,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Erin", verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1983 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 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.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

RAG Aktiengesellschaft  
Im Weberbe 10  
45161 Essen  
Telefon: 0201 378 - 0  
Telefax: 0201 378 - 2020  
Internet: www.rag.de  
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Bernd Törjes

Vorstand:  
Peer Schimpf, Vors.  
Michael Kuthoff

Sitz der Gesellschaft: Essen  
Registriergericht:  
Amtsgericht Essen  
Handelsregister HRB 28810



Seite 2 zum Schreiben vom 17.11.2023 (951041013)

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1981 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.

1983 fand unsererseits die letzte Messung statt bei der eine Schiefelage von 3,41 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf  
RAG Aktiengesellschaft

i.V. Peter Steinhilber

i.A. Fj

Auskunft Bergbau

Bezirksregierung  
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro für Immobilien-  
bewertung und Bauplanung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Stadtterstraße 1  
44532 Lünen

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Datum: 21. November 2023  
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:  
65.74.2-2023-2555  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keppler  
stefan.keppler@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3954  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

- per elektronischer Post -

### Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Altstadttring 143,145 in Castrop-Rauxel

Gemarkung: Castrop, Flur: 7, Flurstücke 116,117

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Ihr Schreiben vom 14.11.2023

Ihr Aktenzeichen: GA 6247-23

Az. des Gerichts: 001 K 008/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt 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 Welterbe 10 in 45141 Essen.

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bezirksregierung  
Arnsberg



Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „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.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 4

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus Ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

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

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Bezirksregierung  
Arnsberg



Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Castrop-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 4

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

#### **Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung

Bezirksregierung  
Arnsberg



Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-  
Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

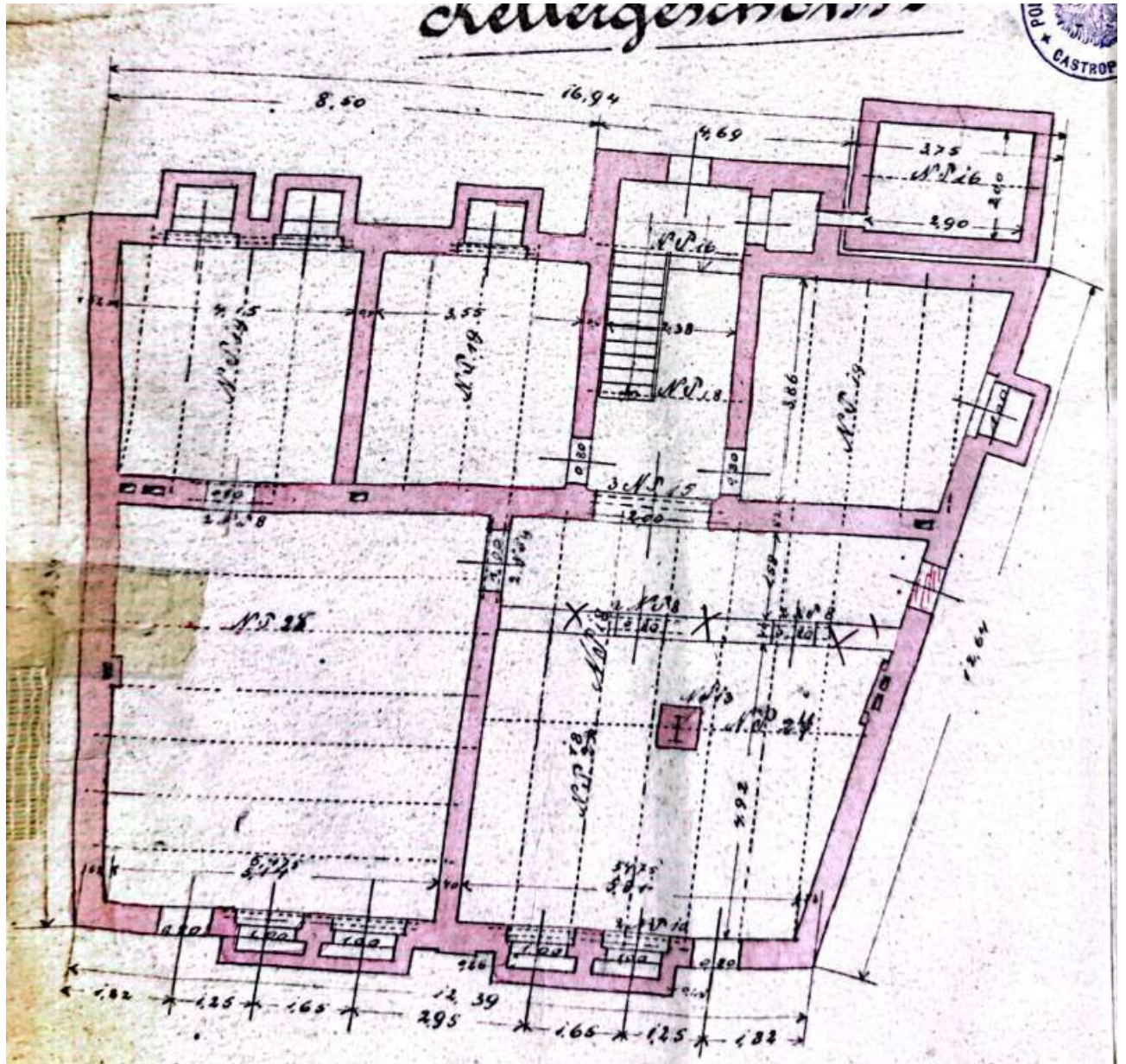
Seite 4 von 4

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

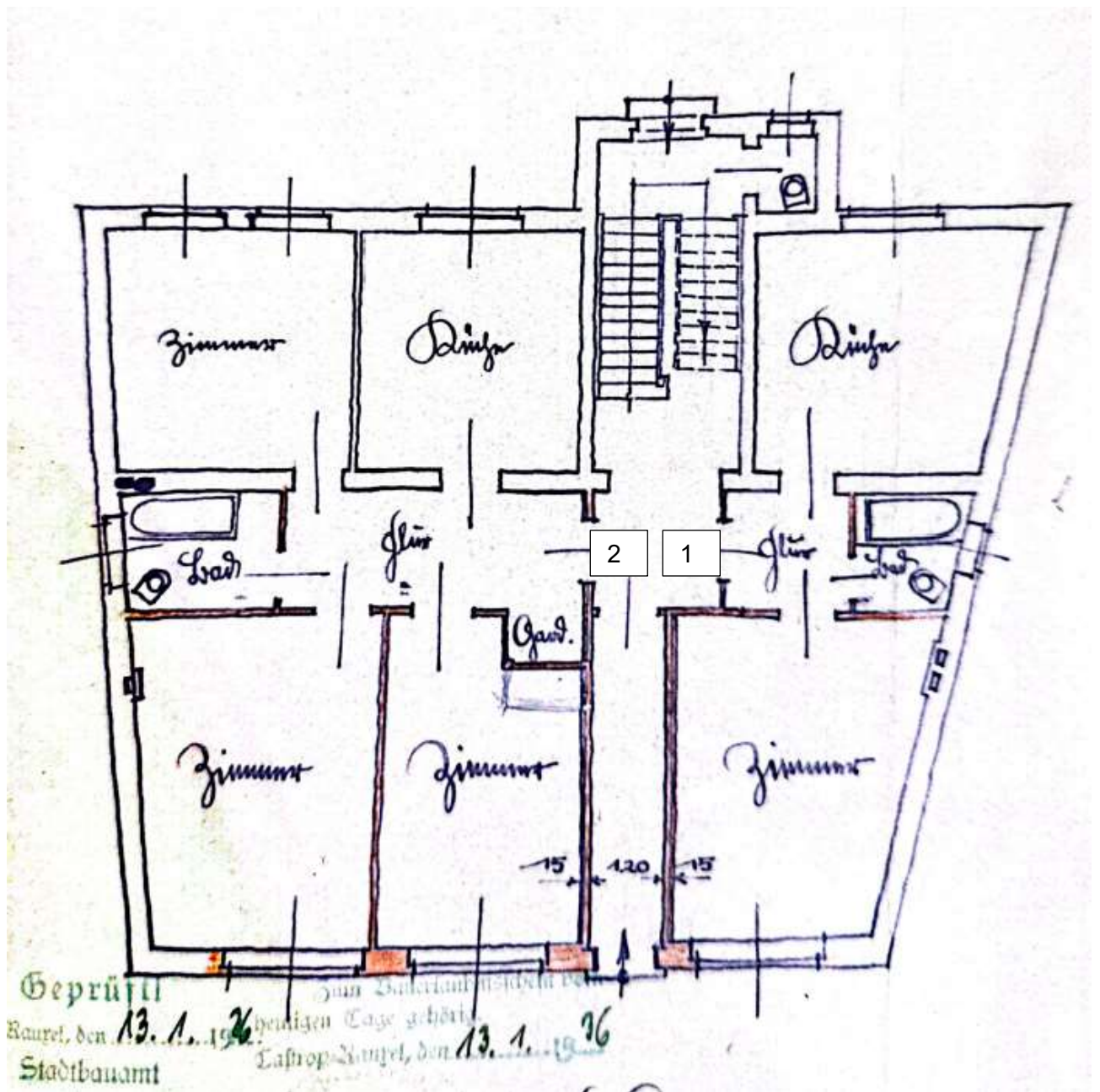
gez. Keppler

## 12.4 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

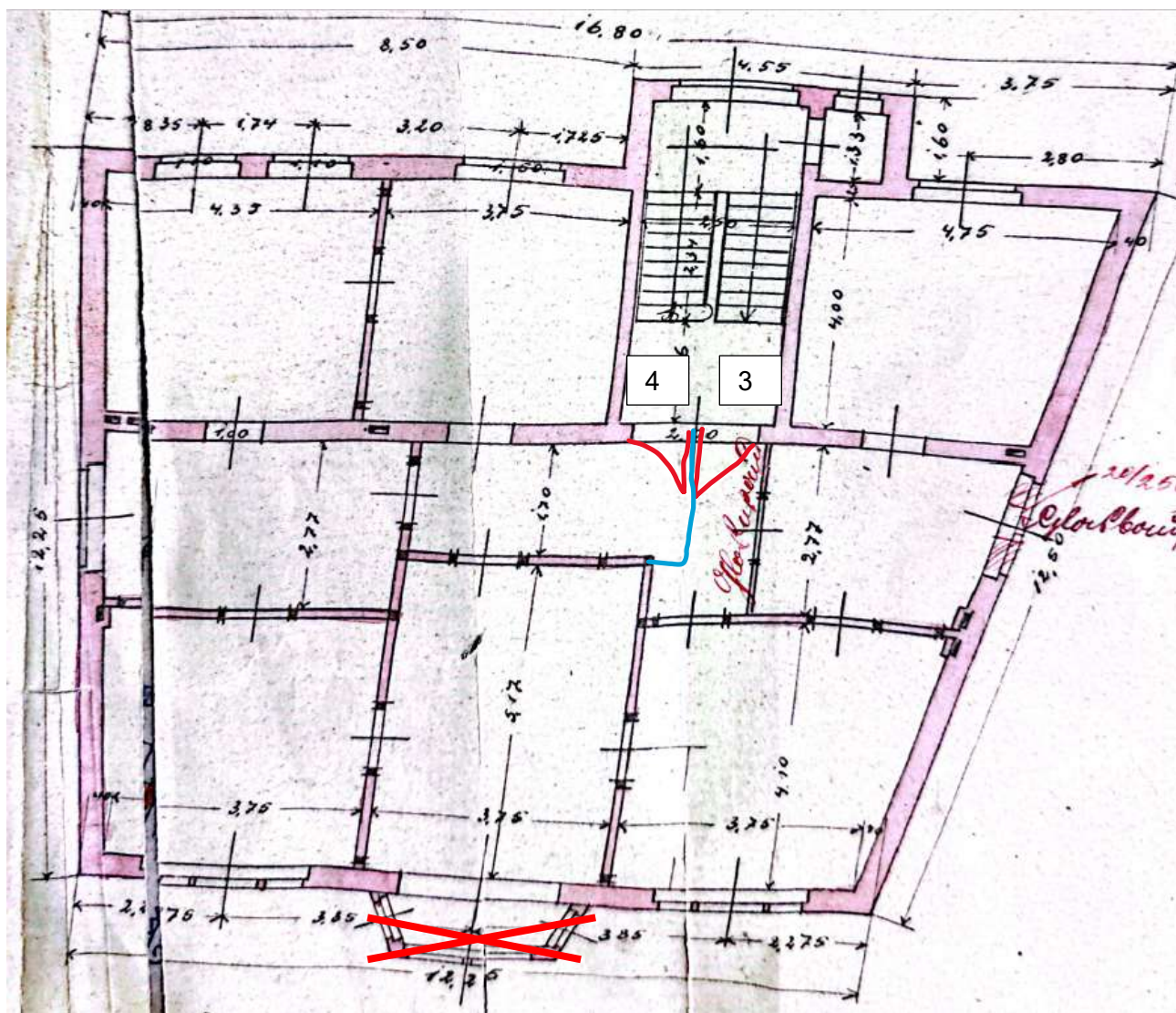


Kellergeschoss

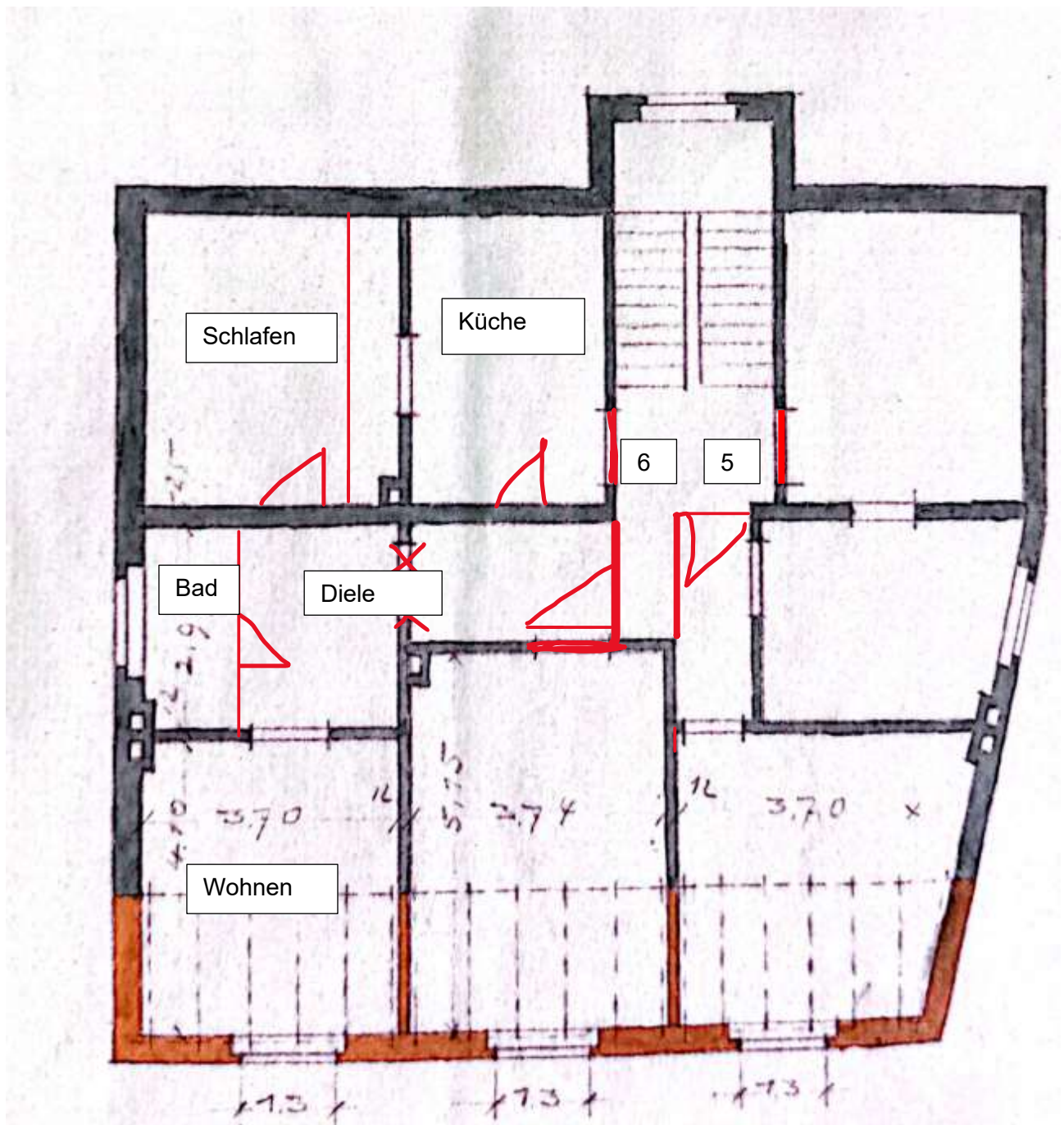


Erdgeschoss  
Ladenlokale: Umbau in zwei Wohnungen im Jahre 1936

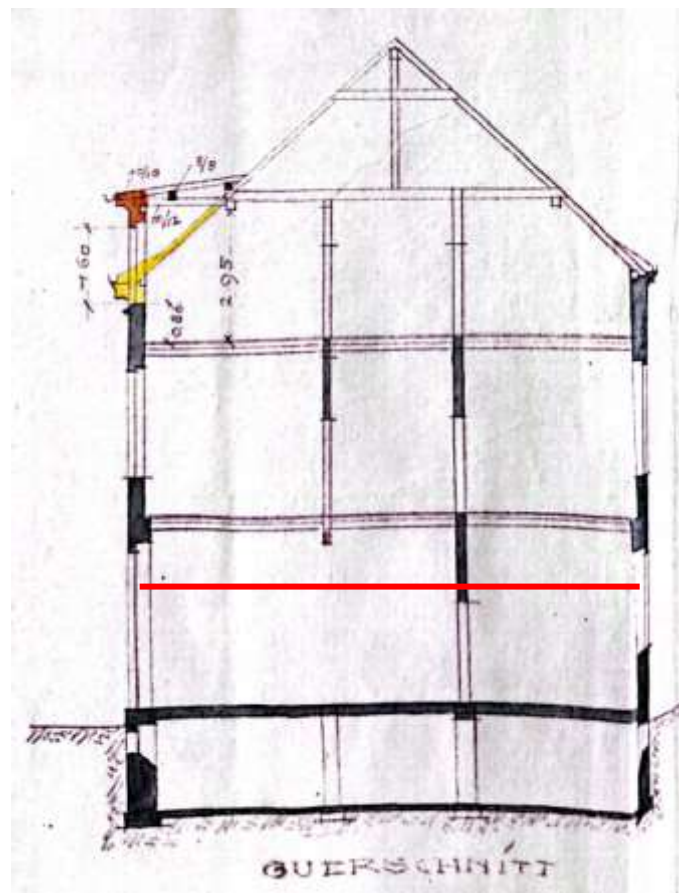




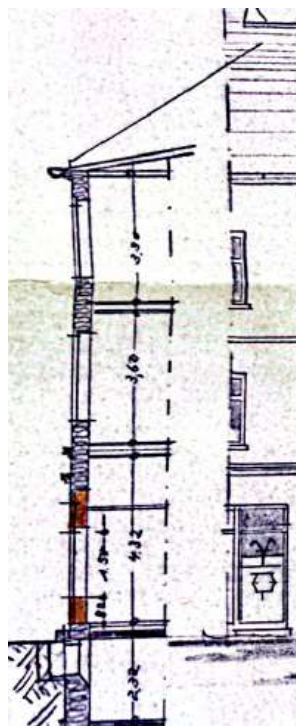
Obergeschoss



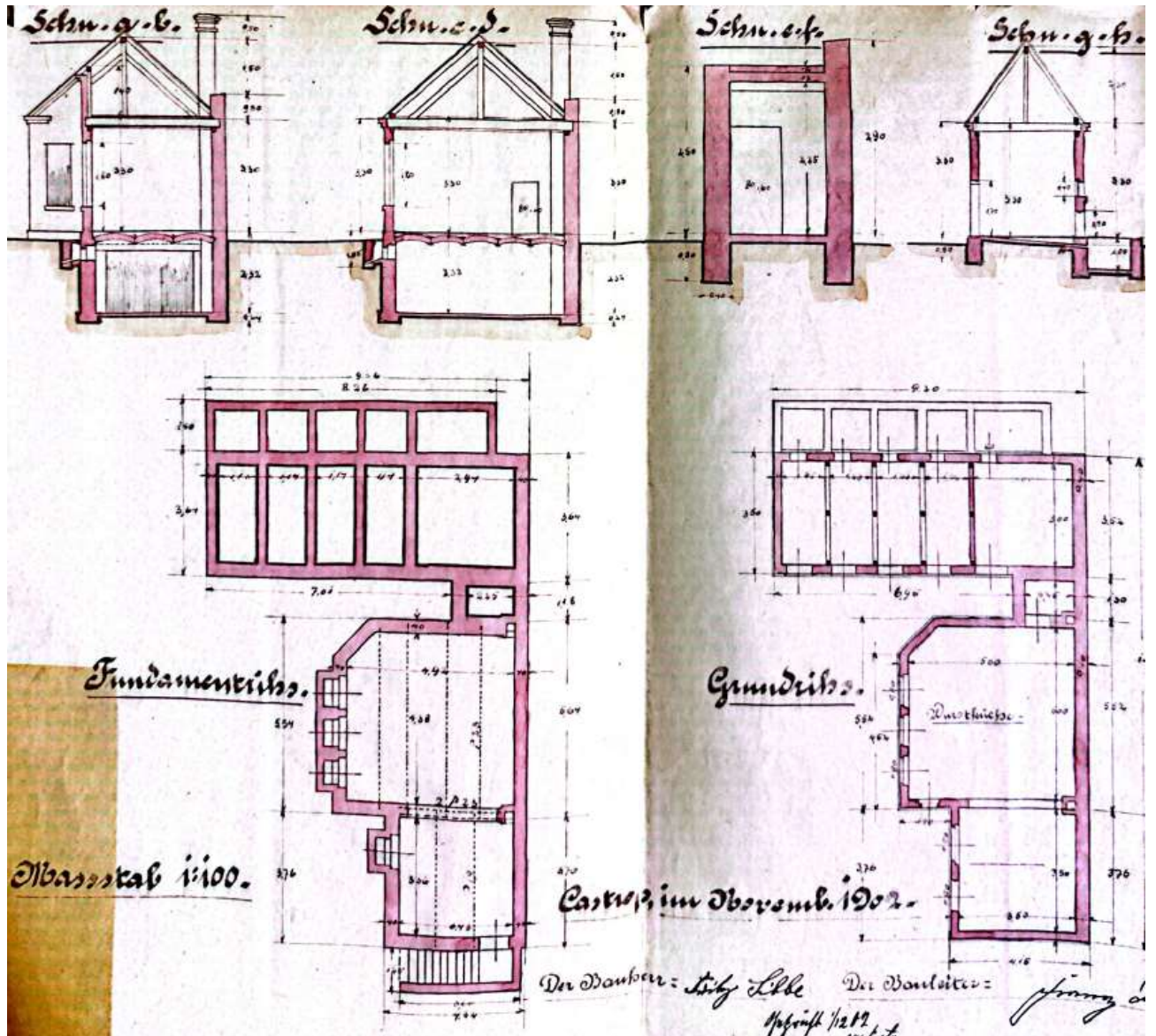
Dachgeschoss



Schnitt – Erhöhung der Fassade im Dachgeschoss



Schnitt – Abgehängte Decke nach Umbau in Wohnungen im Erdgeschoss



Bauteil 2

Schnitt  
Kellergeschossgrundriss  
Erdgeschossgrundriss

## 12.5 Fotos

### 12.5.1 Außenfotos



Nordwestansicht



Nordansicht



Westansicht



Nordansicht



Westseite



Südansicht



Garten



Bauteil 2 - Nordansicht

### 12.5.3 Kellergeschoss





### 12.5.4 Wohnung Nr. 6 - Dachgeschoss links



Küche



Flur



Bad



Schlafen



Wohnen

### 12.6.1 Treppenhaus



Erdgeschoss





Obergeschoss



Dachgeschoss