



Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



AMTSGERICHT CASTROP-RAUXEL

Geschäftszeichen: 001 K 009 / 23

Exposé zum Gutachten: W 3824-01-2024

**Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus links
und einer Fertigteilgarage**

**Dortmunder Straße 132
44577 Castrop-Rauxel**

Wertermittlungstichtag

25.01.2024

Ortsbesichtigung

25.01.2024

Bewertungsobjekt

Reihenendhaus links nebst Fertigteilgarage

Grundbuch

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 6514

Bestandsverzeichnis

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Gemarkung | Castrop |
| Flur 2 | Flurstück 191 |
| Liegenschaftsbuch | 904 |
| Gebäude- und Freifläche | Dortmunder Straße 132 |
| Grundstücksgröße | 548 m ² |

Abteilung II / Belastungen

1. Wegerecht

5. Zwangsversteigerungsvermerk – **001 K 009 / 23**

bergbauliche Einwirkungen

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Schwerin“ und über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Baulasten

Für das Grundstück Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstück 191, ist eine **Abstandsflächenbaulast** im Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel eingetragen.

Denkmalschutz

nicht betroffen

Wohnungsbindung

nicht betroffen

Baurecht

Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Es befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|--------|------|--------------------------|--------------------------|--|--|------------|-------------------|------------------------------|--|--|-------------------|-----------------|--|--|-------------------------|-------------------|--|------------|-----------------------|--------------|--|
| baubehördliche Beschränkungen | <p>Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zu dem zu bewertenden Objekt betrieben.</p> <p>1101-19-04 Ordnungsbehördliches Verfahren Nutzungsuntersagung des Einfamilienhauses wegen fehlendem sicheren ersten Rettungsweg</p> <p>1114-19-04 Ordnungsbehördliches Verfahren Nutzungsuntersagung der Hochterrasse</p> <p><i>Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, ..., Tel.: 02305-106-..., wurden folgende Angaben zu den ordnungsbehördlichen Verfahren gemacht:</i></p> <p>1. <i>Es besteht eine Nutzungsuntersagung des Einfamilienwohnhauses wegen fehlendem sicheren ersten Rettungsweg. Es handele sich hierbei um die Treppe zum Hauseingang im Erdgeschoss. Die Treppenanlage ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar. Zur Herstellung eines sicheren ersten Rettungsweges ist die Hauseingangstreppe fachgerecht instand zu setzen.</i></p> <p>2. <i>Es besteht eine Nutzungsuntersagung für die Hochterrasse. Laut Rücksprache mit der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel, Herrn, fehle für die Hochterrasse eine baurechtliche Genehmigung, zudem sei keine Absturzsicherung vorhanden. Die baurechtliche Genehmigung für die Herstellung eines ursprünglich geplanten Wintergartens im Bereich der Hochterrasse sei laut weiterer Angabe abgelaufen und habe daher keinen Bestand mehr. Es sei zur Nutzung der Hochterrasse eine baurechtliche Genehmigung zu beantragen oder die Hochterrasse sei zu entfernen.</i></p> <p><i>Auf die weiteren Hinweise im Gutachten wird Bezug genommen.</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altlasten | Das zu bewertende Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| abgabenrechtlicher Zustand | Das oben genannte Grundstück ist von der Landesstraße L663 „Dortmunder Straße“ erschlossen und liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Dortmunder Straße ist als vorhandene Straße nicht mehr nach dem BauGB abrechenbar. Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben. Die Verkehrsfläche Dortmunder Straße ist historisch gewidmet. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht mehr möglich. Eine spätere Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG hängt von den weiteren politischen Entscheidungen ab. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Informationen zum Baujahr | <table border="0"> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td> <td>keine Angaben</td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>1975</td> </tr> <tr> <td>Modernisierungsmaßnahmen</td> <td>2016 / 2017</td> </tr> </table> | Baujahr Wohnhaus | keine Angaben | Garage | 1975 | Modernisierungsmaßnahmen | 2016 / 2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baujahr Wohnhaus | keine Angaben | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Garage | 1975 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Modernisierungsmaßnahmen | 2016 / 2017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flächenzusammenstellung | <table border="0"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>217 m² Wohnhaus</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>17 m² Garage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>43 m²</td> <td>Erdgeschoss (incl. Terrasse)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>39 m²</td> <td>1. Obergeschoss</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>82 m²</u></td> <td>Wohnfläche gesamt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nutzfläche</td> <td>rd. 30 m²</td> <td>Dachgeschoss</td> <td></td> </tr> </table> | Bruttogrundfläche | 217 m ² Wohnhaus | | | | 17 m ² Garage | | | Wohnfläche | 43 m ² | Erdgeschoss (incl. Terrasse) | | | 39 m ² | 1. Obergeschoss | | | <u>82 m²</u> | Wohnfläche gesamt | | Nutzfläche | rd. 30 m ² | Dachgeschoss | |
| Bruttogrundfläche | 217 m ² Wohnhaus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17 m ² Garage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnfläche | 43 m ² | Erdgeschoss (incl. Terrasse) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 39 m ² | 1. Obergeschoss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <u>82 m²</u> | Wohnfläche gesamt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nutzfläche | rd. 30 m ² | Dachgeschoss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnlage | einfache bis mittlere Wohnlage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nutzer | Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erschließung | Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besonderheiten | Fehlende baurechtliche Genehmigung für den Ausbau der Flächen im Dachgeschoss zu Wohnzwecken. Die Fläche wird gemäß Bewertungsansatz als Nutzfläche / Abstellraum betrachtet. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Objektbeschreibung | Einfamilienreihenendhaus links, zweigeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aufteilung | <p>EG: Diele mit Treppe zum 1. Obergeschoss, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Hochterrasse</p> <p>1. OG: Flur, Duschbad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Treppenaufgang zum Dachgeschoss</p> <p>DG: ausgebauter Raum</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------------------|---|
| <u>Ausstattung:</u> | Allgemeine Angaben zum Objekt: |
| Heizungsanlage: | Gaszentralheizungsanlage der Firma Buderus von 2017 |
| Fenster: | EG / OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung |
| Sanitär: | EG: Gäste-WC: wandhängendes WC, kein Waschtisch, weiße Sanitärobjekte OG: Duschbad: Waschtisch, Duschtasse, wandhängendes WC, weiße Sanitärobjekte |
| Türen: | Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Innentüren im EG / OG mit Futter und Bekleidung in Holz Lack weiß, tlw. mit Lichtausschnitt |
| Fußböden: | EG: Wohn- und Esszimmer: Fertigteileparkett; im Übrigen Vinylfußböden OG: Duschbad: Laminatfußboden; im Übrigen Vinylfußböden DG: Laminatfußboden |
| Bewertungsverfahren | Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihendhaus mit Garage handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird nur hilfsweise betrachtet. |

Ergebnisse des Sachwertverfahrens

| | | | |
|---|-----------------------|------------|---|
| Bodenwert | 118.380,-- | EUR | |
| Gebäudesachwert | <u>125.341,--</u> | EUR | |
| vorläufiger Sachwert | 243.721,-- | EUR | |
| Marktanpassung | <u>24.372,--</u> | EUR | |
| vorläufiger marktangepasste Sachwert | 268.093,-- | EUR | |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 16.500,-- | EUR | Bauschäden / Baumängel |
| | 1.343,-- | EUR | Gebäudesachwert Garage |
| | - 216,-- | EUR | Wertminderung Baulast |
| | <u>- 5.000,--</u> | EUR | fehlende baurechtl. Genehmigung Ausbau DG zu Wohnzwecken |
| Sachwert | 247.720,-- | EUR | |
| Verkehrswert | rd. 248.000,-- | EUR | |

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