



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**

Wertermittlungsstichtag

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> <ol style="list-style-type: none"> 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> 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><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>82 m²</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			82 m ²	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																							
	82 m ²	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!