

Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden

Dipl.-Ing. 

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücker GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Abt. 1 K

Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bücker beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 13.12.2023/bü-et

Geschäfts – Nr.: 1 K 003/22

Gutachten – Nr.: 23/09.18/086

Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Exposés zum Gutachten. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält. Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Castrop-Rauxel eingesehen werden. Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 44581 Castrop-Rauxel, Königsberger Str. 84



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.10.2023 ermittelt mit rd.

Verkehrswert ohne Einfluss

rd. 194.000,00 €

Verkehrswert mit Einfluss

rd. 179.500,00 €.

Dieses Exposé besteht aus 4 Seiten.

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Reihenedhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
Ortstermin:	19.10.2023 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche	77,90 m ²	
Wohn- / Nutzflächen	104,53 m ³²	
Baujahr ca.:	1954	
theoretisches Baujahr:	1981	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	38 Jahre	
Baualter:	42 Jahre	
Bodenwert:	65.366,00 €	
Sachwert:	179.654,80 €	
marktangepasster Sachwert:	194.000,00 €	
Vergleichswert:	208.000,00€	
Bauschäden:	5.500,00 €	
Modernisierungskosten:	71.500,00 €	
Zeitwert Garage	6.500,00 €	
weitere Außenanlage	4.500,00 €	
Verkehrswert – ohne Einfluss - :	rd. 194.000,00 €	
Abschlag für Lasten und Beschränkungen:	rd. 14.500,00 €	
Verkehrswert – mit Einfluss - :	rd. 179.500,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	839,10 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-847,24 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.490,37 €/m² WF

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Königsberger Str. 84, 44581 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 236, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ickern, Flur 15, Flurstück 228 (245 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63
44575 Castrop-Rauxel

Auftrag vom 08.09.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.10.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätstichtag: 19.10.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 19.10.2023 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Einer der Eigentümer sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.09.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 19.09.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 06.10.2023
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 10.10.2023
- Auskunft über Baulasten vom 13.10.2023
- Auskunft über Altlasten vom 26.09.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 12.12.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 04.10.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.09.2023
- Unterlagen Altarchivakte
- Eintragungsbewilligung Abt. II

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage.

Kellergeschoss

Im Keller befinden sich Abstellkeller, Heizung sowie ein Badezimmer.

Erdgeschoss

Vom Hauseingang erreicht man rechts die Treppe ins Obergeschoss, links die Küche und geradeaus das Wohnzimmer.

Obergeschoss

Von der Verteilerdiele gelangt man rechts in das Badezimmer, geradeaus in ein Schlafzimmer und links in ein weiteres Schlafzimmer von dem gefangen zugänglich der Zugang zum Dachgeschoss.

Dachgeschoss

weiterer Wohn-/ Schlafräum zugänglich.

Die Wohnfläche des Gebäudes wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 77,90 m² ermittelt. Die Wohnfläche wird für die nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt. Die Wohn-/Nutzfläche wurde den Unterlagen der Archivakte mit 104,53 m² entnommen.