


Sachverständige - Hangebrauk + Bückler 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 + Bückler GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) 

Torsten Bückler 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 07.04.2022 / bü-et

Gutachten – Nr.: 21/12.16/105
Geschäfts – Nr.: 1 K 005/21
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 des

im Wohnungsgrundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20912 eingetragenen **109/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44581 Castrop-Rauxel, Borghagener Str. 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie Grunddienstbarkeit Kellermitbenutzungsrecht**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 11.01.2022 ermittelt mit rd.

90.000,00 €.

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten.

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1- bis 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss	
zu bewertende Wohnung:	Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet Kellermitbenutzungsrecht an dem Kellerraum des Wohnungseigentums Nr. 5 (gesichert durch Grunddienstbarkeit)	
Wohnfläche	71,35 m ² (nach Berechnung zur Nutzungsänderung) 71,44 m ² (nach Überprüfung der Berechnung)	
Baujahr ca.:	1912 (nach Bauschein)	
theoretisches Baujahr:	1979	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	
Baualter:	43 Jahre	
Jahresrohertrag:	4.929,36 €	
Bodenwert anteilig:	18.000,00 €	
Ertragswert	90.200,00 €	
Vergleichswert:	90.900,00 €	
Modernisierungsaufwendungen als Risiko für das Wohnungseigentum:	12.500,00 €	
Unterhaltungsstau Gemeinschaftseigentum	1.090,00 €	
Einfluss Eintragungen Abt. II	100,00 €	
Verkehrswert :	rd. 90.000,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	252,50 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-58,16 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.259,80 €/m² WF
Verkehrswert/Rohhertrag:	18,26
Verkehrswert/Reinertrag:	24,75

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Borthagener Str. 21, 44581 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 20912, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Habinghorst, Flur 7, Flurstück 86 (670 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 07.12.2021 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.01.2022 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 11.01.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 11.01.2022 um 10.30 Uhr

Es wurde ein Besichtigungstermin durchgeführt. Die Eigentümerin wurde durch schriftliche Nachricht (Einschreiben / Rückschein) durch den Unterzeichner benachrichtigt. Der Rückschein wurde am 21.12.2021 unterschrieben an den Unterzeichner zurückgesandt.

Am durchgeführten Besichtigungstermin konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.12.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 23.12.2021
- Planungsrechtliche Auskunft vom 07.01.2022
- Auskunft über Baulasten vom 21.12.2021
- Auskunft über Altlasten vom 16.12.2021
- Auskunft über Erschließungskosten vom 16.12.2021
- Auskunft über Bergschäden vom 18.01.2022
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 20.12.2021
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der Grundrissgestaltung, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel.

Aus den oben genannten Gründen wird im Gutachten ein Risikoabschlag berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem 1-geschossigen sowie einem 2-geschossigen Anbau sowie einer Garage.

Im Gebäude befinden sich 8 Wohneinheiten.

Grundrissbeschreibungen – nach Grundrisszeichnung -

Wohnung Dachgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der rechts gesehen rechts die Küche, geradeaus der Ausgang auf die Dachterrasse links das Wohnzimmer, in der Verteilerdiele links gesehen gelangt man links in eine Badezimmer, geradeaus in das Schlafzimmer aus dem zugänglich ein Abstellraum, von dem Abstellraum gelangt man wiederum in die Verteilerdiele.

Die Wohnfläche wird in der Berechnung zur Nutzungsänderung mit 71,35 angegeben. Durch die Überprüfung der Berechnungen durch den Unterzeichner - anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – ergab sich die Wohnfläche mit 71,44 m², die in der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt wird.

Die Wohnung wird vom Eigentümer genutzt.

Hinweis

Angaben zur WEG Verwaltung wurden dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt. Inwieweit Rücklagen für die Gemeinschaft gebildet wurden, kann nicht angegeben werden.