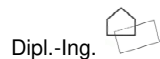


Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

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
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 08.07.2021/bü-et

Gutachten – Nr.: 21/04.19/034
Geschäfts – Nr.: 1 K 008/2020
Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Exposés. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten 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 Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 44581 Castrop-Rauxel, Ruprechtstr. 6a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 06.05.2021 ermittelt mit rd.

265.000,00 €.

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten.

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
Ortstermin:	06.05.2021	
Wohn-/Nutzfläche	ca. 200,00 m ²	
Baujahr ca.:	ZFH 1904 (geschätzt)	Garage 1988
theoretisches Baujahr:	1982	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	27 Jahre
Baualter:	39 Jahre	33 Jahre
Bodenwert anteilig:	132.947,00 €	
Sachwert:	410.463,40 €	
Marktangepasster Sachwert:	265.400,00 €	
Vergleichswert:	267.100,00 €	
Bauschäden:	10.000,00 €	
Modernisierungen:	144.000,00 €	
Risiko fehlende Genehmigungen	7.500,00 €	
Verkehrswert – ohne Einfluss -	rd. 265.400,00 €	
Einfluss Eintragung Abt. II	500,00 €	
Einfluss Baulasteintragung	0,00 €	
Verkehrswert:	rd. 265.000,00 €	

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage

Objektadresse: Ruprechtstr. 6a, 44581 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 11056, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ickern, Flur 13, Flurstück 555 (674 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 07.04.2021 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.05.2021 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: 06.05.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung: 06.05.2021 um 9.00 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.08.2020

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 20.04.2021
- Planungsrechtliche Auskunft vom 30.04.2021
- Auskunft über Baulasten vom 02.07.2021
- Auskunft über Altlasten vom 19.04.2021
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.04.2021
- Auskunft über Bergschäden vom 10.05.2021
- Eintragungsbewilligung
- Unterlagen aus der Altarchivakte

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Auf dem Grundstück befinden sich noch ein Stallgebäude mit angebautem Gartenhaus und ein Geräteraum hinter der Garage sowie 2 überdachte Terrassen hinter dem Gartenhaus und dem Geräteraum.

Aus der Archivakte der Stadt Castrop-Rauxel konnten Unterlagen für das Zweifamilienhaus mit Terrassenanbau und die Garage entnommen werden. Inwieweit Genehmigungen für den Dachgeschossausbau sowie die weiteren Bebauungen auf dem Grundstück vorhanden / erforderlich sind bzw. vorliegen, konnte abschließend durch den Unterzeichner nicht geklärt werden. Der Archivakte konnte auch kein Baujahr des Wohnhauses und des Stallgebäudes entnommen werden, so dass diese sachverständig geschätzt wurden.

Für die Bewertung wird die Legalität der Bebauungen unterstellt und ein Risikoabschlag für nachträgliche Genehmigungen berücksichtigt. Ob eine nachträgliche Genehmigung durch die Stadt Castrop-Rauxel erteilt würde, kann durch dieses Gutachten nicht beantwortet werden.

Grundrissbeschreibung Erdgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man links in einen Verteilerflur aus dem erste links zugänglich ein Badezimmer, zweite links ein Kinderzimmer, geradeaus ein Kinderzimmer und rechts ein Abstellraum, von der Hauseingangstür geradeaus gesehen gelangt man in den Wohnbereich, und zwar in die Küche, von der Küche links in das Wohnzimmer und geradeaus das Schlafzimmer. Aus der Küche gelangt man auf den rückseitig angebauten, überdachten Terrassenbereich.

Grundrissbeschreibung Obergeschoss

Verteilerflur aus dem erste links zugänglich das Schlafzimmer, rechts ein Badezimmer, geradeaus die Küche, aus der Küche gefangen zugänglich das Wohnzimmer mit dahinter gelegtem Esszimmer sowie einem weiteren Kinderzimmer.

Die Räume im Dachgeschoss wurden ausgebaut und sind aus sachverständiger Sicht der Wohnung im Obergeschoss zuzuordnen.

Grundriss Dachgeschoss

Aus einem Verteilerflur gelangt man links einen WC-Raum, geradeaus in ein Wohnzimmer und links ein Schlafzimmer.

Die Wohnflächenberechnung für das EG und OG wurde der Archivakte entnommen und mit 183,00 m² angegeben. Für die Räume im Dachgeschoss lagen keine Berechnungen und Bauunterlagen vor. Die Fläche wird – unter Berücksichtigung der Dachschrägen – auf überschlägig 17 m² geschätzt, sodass die Gesamtwohnfläche auf ca. 200 m² geschätzt wird.