

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

Abt. 1 K

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 14.04.2023/bü-et

Geschäfts – Nr.: 1 K 013/22

Gutachten – Nr.: 23/01.18/010

Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Exposé 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 22188 eingetragenen **456/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 44575 Castrop-Rauxel, Detmolder Str. 2 - 8, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links des Hauses Detmolder Str. 6** nebst Loggia sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem in DG gelegenen Abstellraum Nr. 17 des Aufteilungsplans



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 14.02.2023 ermittelt mit rd.

121.000,00 €.

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Wohnungseigentum in einem 3-geschossigem, unterkellerten Gebäude, Dachgeschoss nicht ausgebaut
zu bewertende Wohnung:	2. Obergeschoss links, Nr. 17 des Aufteilungsplans
Miteigentumsanteil:	456/10.000
Räume der Wohnung:	Diele, Gäste-WC, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer
SNR:	Abstellraum Dachboden Nr. 17
Ortstermin:	14.02.2023 um 15.00 Uhr
Wohnfläche	70,53 m ² (
Baujahr ca.:	1978
theoretisches Baujahr:	1986
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	43 Jahre
Baualter:	37 Jahre
Jahresrohertrag:	5.306,64 €
Bodenwert anteilig:	54.900,00 €
Ertragswert:	121.000,00 €
Vergleichswert:	121.000,00€
Verkehrswert:	121.000,00 €
Unterhaltungsstau:	
- Gemeinschaftseigentum	273,60 €
- Wohnungseigentum	500,00 €
Abschlag für Lasten und Beschränkungen:	0,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	777,69 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-11,74 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	1.715,58 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,80
Verkehrswert/Reinertrag:	30,11

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
- auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier Mehrfamilienhäuser -

Objektadresse: Detmolder Str. 6, 44575 Castrop-Rauxel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 22188, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Castrop-Rauxel, Flur 18, Flurstück 657
(4.460 m²)

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 13.01.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 14.02.2023 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: 14.02.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 14.02.2023 um 15.00 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Eigentümer, die Mieterin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 19.01.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 01.02.2023
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 23.01.2023
- Auskunft über Baulasten vom 25.01.2023
- Auskunft über Altlasten vom 19.01.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.01.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 11.04.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.01.2023
- Teilungserklärung, Eintragungsbewilligung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

2 Beschreibung der zu bewertenden Wohnung:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurden vier 3-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienhäuser – aufgeteilt in Wohnungseigentume – errichtet. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Haus Detmolder Straße 6 im 2. Obergeschoss links. Zur Wohnung gehören eine Loggia sowie ein Kellerraum. Ein Sondernutzungsrecht besteht an dem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Grundrissbeschreibung

Von der Eingangstür gelangt man in einen verwinkelten Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich ein Kinderzimmer, zweite rechts ein Schlafzimmer, geradeaus ein Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon mit Abstellraum, links ein weiterer Flurbereich aus dem rechts zugänglich die Küche, geradeaus ein Badezimmer und links ein Gäste-WC.

Die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen zur Teilungserklärung – ermittelt mit 70,53 m². Diese wird den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Hinweis:

Nach Rücksprache mit der zuständigen WEG-Verwaltung werden folgende Angaben gemacht:

- wertrelevante Beschlüsse oder Vereinbarungen für die Eigentümergemeinschaft wurden nicht vereinbart,
- Rücklagen wurden nicht gebildet,
- Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 234,00 €/Monat (sh. Anlage –urheberrechtlich geschützte Unterlagen)