

# DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund  
**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. F. Afsin  
Stadtörstraße 1 - 44532 Lünen  
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497  
E-Mail: svafsin@t-online.de



Datum: 12.06.2023

## Exposé zum Gutachten Nr.: 6179-22

Amtsgericht: Castrop-Rauxel  
Aktenzeichen: 01 K 015/22

Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 10 im Dachgeschoss,  
innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses,  
Langestraße 59, 44579 Castrop-Rauxel

Innenbesichtigung: Eine Innenbesichtigung war **nicht** möglich gewesen.

Wohnfläche: ca. 83,55 m<sup>2</sup>

Raumeinteilung:

### Sondereigentum Nr. 10 im Dachgeschoss:

§ Flur  
§ Bad  
§ Schlafen  
§ Wohnen  
§ Küche  
§ Abstellraum  
§ Zwischenflur  
§ Kind

Kellerraum: gem. Aufteilungsplan **kein** Kellerraum  
Sondernutzungsrecht: Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

Derzeitige Nutzung: Die Wohnung ist bewohnt, allerdings war nicht festzustellen,  
wer dort wohnt. Daher wird ein vermieteter Zustand unterstellt.

### Wohnungseigentum Nr. 10

Wohnungsgrundbuch von: Castrop-Rauxel  
Blatt: 24243  
Bestandsverzeichnis: 87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lange Straße 59,  
44579 Castrop-Rauxel, verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im  
Dachgeschoss.

lfd. Nr. 1:

Gemarkung: Habinghorst

Flur: 9

Flurstück: 13

Wirtschaftsart

und Lage: Gebäude und Freifläche, Lange Straße 59

Größe: 654 m<sup>2</sup>

Eintragungen in Abt. II:

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 08.12.2022*

Daten zu Objekt:

- Bauteil 1: Wohn- und Geschäftshaus,  
mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden,  
voll unterkellert, 3-geschossig, mit 2 Ladenlokalen im Erdgeschoss
- Bauteil 2: Wohnhaus (Anbau an BT 1),  
nicht unterkellert, 2-geschossig, mit Garage im Erdgeschoss und  
angebautem 1-geschossigen Geräte-/Abstellraum
- Bauteil 3: Doppelgarage/Lagergebäude  
1-geschossig
- Umwandlung in Sondereigentum: 2007
- Baujahr: geschätzt 1920
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 25 Jahre
- Baulasten: Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g.  
Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen  
sind.
- Beschaffenheit des Baugrundes  
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Recklinghausen mit:  
*„Das Grundstück Gemarkung Habinghorst, Flur 9, Flurstück 13,  
Lange Straße 59 in 44579 Castrop-Rauxel ist zurzeit nicht im  
Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.  
(...)“*
- Bindung durch öffentl. Mittel: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass derzeit keine  
Wohnungsbindung besteht.
- Denkmalschutz: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt  
Denkmalschutz nicht besteht.
- Bauplanungsrecht: Auf Anfrage teilt die Stadt Castrop-Rauxel mit, dass das Grundstück  
nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.  
Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als  
„im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.
- Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und  
Energie, Dortmund mit:  
*„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen  
Bergwerksfeld Victor 7 und über dem auf Sole verliehenen  
Bergwerksfeld Castrop sowie über einem inzwischen erloschenen  
Bergwerksfeld...“*
- Erschließungsbeiträge: *„Das Grundstück Lange Straße ist nur von der Kreisstraße (Lange  
Straße) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines  
Bebauungsplanes. (...) Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
nach § 127 ff. Bau GB ist für alle Erschließungsanlagen  
abgeschlossen.  
Eine mögliche spätere Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG  
NW hängt von weiteren landespolitischen Entscheidungen ab.“*

- Wohnlage:** Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit vorwiegend 3-geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.
- Hausverwaltung:** Vom Eigentümer des Sondereigentums Nr. 10 habe ich keine Informationen erhalten, wer als Hausverwalter benannt wurde. Eine Nachfrage bei den Nachbarn führte aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse zu keinem Ergebnis. Aus diesem Grunde kann ich keine Angaben darüber machen, ob wertrelevante Eigentümerbeschlüsse oder Sonderumlagen beschlossen worden sind. Es liegen mir keine Informationen über die genaue Höhe des Hausgeldes für das zu bewertende Objekt vor.
- Ausstattung:** Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, können keine Angaben über die Innenausstattung der Wohnung gemacht werden.
- Bauzustand:** Das Gebäude macht insgesamt einen mangelhaften Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung kann nicht beurteilt werden.
- Instandhaltungszustand:** erheblicher Instandhaltungsstau (Gemeinschaftseigentum)
- Wertangaben:** Ertragswert der Wohnung Nr. 10: 64.500 €  
Immobilienrichtwert der Wohnung Nr. 10: 73.000 €  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -8.000 €
- Verkehrswert:** Maßgebend für den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 10 ist der Ertragswert. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird vom Ertragswert ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% angesetzt. Unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages ergibt der Verkehrswert rd. 58.000 €

**Verkehrswert: rd. 58.000 €**



- Anmerkung:** Bitte beachten Sie, dass die vorliegende Beschreibung lediglich eine verkürzte Zusammenfassung des Bewertungsobjekts darstellt. Es wird dringend empfohlen, das vollständige Gutachten einzusehen, um einen umfassenden Überblick zu erhalten.