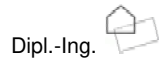


Sachverständige - Hangebrauk + Bücken GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.
H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

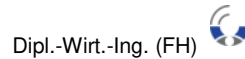
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im
-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.
ten

Hangebrauk + Bücken GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Castrop-Rauxel
Bahnhofstr. 61-63

44575 Castrop-Rauxel



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bücken 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 bebau-
ten 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 05.08.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/05.08/034

Geschäfts – Nr.: 27 K 003/23

Zwangsversteigerung

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. 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 Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück
in 44575 Castrop-Rauxel, Mulvanenstr. 17, 19



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 05.06.2024 ermittelt mit rd.

415.000,00 €.

Dieses Exposé besteht aus 6 Seiten.

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagen
Besichtigungstermin:	05.06.2024 um 9.00 Uhr
Wohnflächen:	
1) Whg. EG rechts	70,20 m²
2) Whg. OG rechts	70,20 m²
3) Whg. EG/OG links	108,97 m²
4) Whg. DG links	41,19 m²
5) Whg. DG rechts	57,99 m²
Urbaujahr ca.:	1964
theoretisches Baujahr:	1983
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Baualter:	41 Jahre
Jahresrohertrag:	28.450,44 €
Bodenwert:	218.748,00 €
Ertragswert:	415.000,00 €
Verkehrswert:	415.000,00 €
unterstellte Modernisierung (inkl. Risiko):	87.200,00 €
Unterhaltungsstau:	2.500,00 €
Bauschäden	12.000,00 €

Relative Werte		
relativer Bodenwert:		627,59 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-301,91 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:		1.190,65 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:		14,59
Verkehrswert/Reinertrag:		19,71

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen
Objektadresse:	Mulvanenstr. 17, 19 in 44575 Castrop-Rauxel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 6520, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Castrop, Flur 8, Flurstück 211 (767 m ²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Castrop-Rauxel Bahnhofstr. 61-63 44575 Castrop-Rauxel
	Auftrag vom 19.04.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.06.2024 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.
Qualitätsstichtag:	05.06.2024 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:	05.06.2024 um 9.00 Uhr Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt (die zwei Wohnungen im EG konnten nicht besichtigt werden).
Teilnehmer am Ortstermin:	Die beiden Eigentümer, die Mieter der zugänglichen Wohnungen und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 24.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 16.05.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 14.05.2024
- Auskunft über Baulasten vom 13.05.2024
- Auskunft über Altlasten vom 10.05.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 15.05.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 24.05.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 13.05.2024
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der beiden Wohnungen im EG 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.

1.1 Beschreibung des zu bewertenden Objektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen sowie zwei Garagen (eine Doppelgarage als Reihengarage und eine Einzelgarage).

Die Wohnungen 1) und 3) sowie die Garagen sind eigengenutzt, die Wohnungen 2), 4) und 5) sind vermietet.

Grundrissbeschreibung nach Skizzen bzw. Zeichnungen

Wohnung 1) gelegen im EG rechts (Haus Mulvanystraße 19)

Von der Verteilerdiele gelangt man erste links in die Küche, zweite links in ein Kinderzimmer, geradeaus in ein Badezimmer erste links in ein Wohnzimmer und zweite links in ein Schlafzimmer. Von dem Wohn- und dem Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 70,20 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 2) gelegen im OG rechts (Hauseingang Mulvanystraße 19)

Von der Verteilerdiele gelangt man erste links in die Küche, zweite links in ein Kinderzimmer, geradeaus in ein Badezimmer erste links in ein Wohnzimmer und zweite links in ein Schlafzimmer. Von dem Wohn- und dem Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 70,20 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 3) gelegen im EG u. OG links (Hauseingang Mulvanystraße 17)

Von der Hauseingangstür gelangt man in einen Vorflur aus dem geradeaus zugänglich ein Gäste-WC, links die Verteilerdiele von der links zugänglich die Küche, geradeaus das Wohn- / Esszimmer mit Ausgang auf eine Terrasse, rechts erreicht man die Aufgangstreppe zum Obergeschoss. Im Obergeschoss gelangt man in einen Verteilerflur aus dem – von der Treppe gesehen – rechts zugänglich ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon und geradeaus ein Kinderzimmer, links im Flur gelangt man rechts in ein weiteres Kinderzimmer und geradeaus in ein Badezimmer.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 108,97 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 4) gelegen im DG links (Hauseingang Mulvanystraße 19)

Von der Eingangsdielen gelangt man links in ein Badezimmer geradeaus in einen Wohn- / Schlafrum mit offen gestalteter Küche.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 41,99 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnung 5) gelegen im DG rechts (Hauseingang Mulvanystraße 19)

Von der Eingangstür gelangt man in einen Wohn- /Essraum mit offen gestalteter Küche rechts. Von dem Wohn-/Essraum sind zugänglich ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer.

Die Wohnfläche wird in der Wohnflächenberechnung – entnommen der Archivakte – mit 57,99 m² angegeben und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Eine Besichtigung der Wohnungen 1) und 3) wurde dem Unterzeichner ermöglicht. In der Bewertung wird von einem dem Gebäude entsprechenden Ausstattungsstandard ausgegangen und ein Risiko in Form von Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Wohnung 2) im OG rechts nicht dem Ausstattungsstandard der übrigen Wohnungen entspricht und Modernisierungen für eine nachhaltige Nutzung erforderlich sind.

Ein Teil der rückseitigen Gartenfläche (hinter der Doppelgarage) wird – nach Angabe eines Eigentümers – durch das Nachbargrundstück Mulvanystraße 21 mit genutzt (ca. 19 m²). Die Abtrennung erfolgte über eine Mauer. Bei einem Eigentumswechsel durch die Zwangsversteigerung ist nach sachverständiger Auffassung die Mauer zu entfernen. Es ist für den Unterzeichner eine Rechtsfrage, wer für die Kosten eines Rückbaus aufkommen muss und kann nicht beantwortet werden

