

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
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de



Datum: 11.03.2024

Exposé zum Gutachten Nr.: 6247-23

Amtsgericht:	Castrop-Rauxel
Aktenzeichen:	01 K 008/22
Bewertungsobjekt:	6-Familienhaus und Nebengebäude Altstadtring 145, 44575 Castrop-Rauxel
Innenbesichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im EG links, 1. OG rechts und links und DG rechts sowie des Nebengebäudes (BT 2) und des nicht von der Straße einzusehenden Bereiches (Garten / Hof) konnte nicht durchgeführt werden. Ferner konnte auch nur ein Teilbereich des Kellergeschosses besichtigt werden, da es zumüllt war.
Vermietungszustand:	Wohnungen: 1- EG rechts: vermietet 2- EG links: Leerstand 3- OG rechts: Leerstand 4- OG links: Leerstand 5- DG rechts: Leerstand 6- DG links: vermietet
Zwangsverwalter:	nein
Wohnfläche:	geschätzt: ca. 405 m ²
Raumeinteilung:	Die Lage (rechts/links) bezieht sich auf den Blick von der Straße aus betrachtet.
Keller:	<ul style="list-style-type: none">▪ Kellerräume▪ Flur mit Gaszähler der einzelnen Wohnungen
Erdgeschoss:	Wohnung 1 - rechts: <ul style="list-style-type: none">▪ Flur▪ Küche▪ Bad▪ Wohnen/Schlafen

Wohnung 2 - links:

- Flur
- Garderobe
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad
- Küche

1. Obergeschoss:

Wohnung 3 - rechts:

- Flur
- 4 Räume

Wohnung 4 - links:

- Flur
- 3 Räume

Dachgeschoss:

Wohnung 5 - rechts:

- Flur
- 3 Räume

Wohnung 6 - links:

- Flur
- Küche mit Abstellraum
- Bad (innen liegend)
- Schlafen
- Wohnen

Grundbuch von:

Castrop-Rauxel

Blatt:

24808

lfd. Nr. 1:

Gemarkung: Castrop

Flur: 7

Flurstück: 116

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche, Altstadttring 145

Größe: 551 m²

lfd. Nr. 2:

Gemarkung: Castrop

Flur: 7

Flurstück: 117

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Altstadttring 143, 145

Größe: 64 m²

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1, 2

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 07.07.2022

Daten zum Objekt:

Bauteil 1:

Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen,
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2:

Nebengebäude, (ehemalige Waschküche, Wurstküche),
teilunterkellert, 1-geschossig -abgängig-

Baujahr:

ca. 1902

sonstige bauliche Änderungen:

Erdgeschoss:
Ladenlokale in zwei Wohnungen umgebaut im Jahre 1936.

Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnungen
umgebaut im Jahre ca. 1928, in dem Zuge straßenseitige
Außenwand höher gezogen. Nachträglich wurde das Dachgeschoss
in zwei Wohnungen aufgeteilt.

1.Obergeschoss:
Das Obergeschoss wurde ebenfalls in zwei Wohnungen
aufgeteilt.

Zu den Aufteilungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss
liegen der Bauakte keine Baugenehmigungsunterlagen vor.
Es wird daher angenommen, dass die Aufteilungen des
Dachgeschosses und Obergeschosses ohne Baugenehmigung
erfolgt ist.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird der vorliegende
Zustand des Gebäudes verwendet, da aus den Akten nicht
eindeutig hervorgeht, wie die Nutzung ursprünglich war.
Beispielsweise sind in der Bauakte zum Umbau im Jahre 1936 nicht
dargestellt, als was das Dachgeschoss vorher genutzt worden ist
bzw. welche Nutzung genehmigt wurde.

Ob eine nachträgliche Baugenehmigung für die durchgeführten
Umbauten genehmigt wird, kann nur durch einen Bauantrag geklärt.
Es können in diesem Zusammenhang diverse baurechtlich
erforderliche Maßnahmen gefordert werden. Dazu zählen
insbesondere eventuelle Brandschutz- und
Schallschutzmaßnahmen. Ebenso können zusätzliche Stellplätze
gefordert werden.

Wohnung Obergeschoss-rechts:

An der Tür war eine Nachricht vom 15.11.2022 der Polizei, in der
man mitteilt, dass aufgrund eines Wasserschadens im
Dachgeschoss die Tür aufgebrochen worden ist.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: Bauteil 1: 20 Jahre
Bauteil 2: 0 Jahre

Baulasten: keine

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten: *„Das o. g. Grundstück, Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 116, Altstadttring 145 und Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 117, Altstadttring 143 und 145 in Castrop-Rauxel sind 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: *„...Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1981 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.“*

1982 fand unsererseits die letzte Schief lagenmessung statt, bei der eine Schief lage von 3,41 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schief lage.“

Aufgrund der vorhandenen Schief lage mit 3,41 mm/m wird eine Wertminderung von rd. 2 % angesetzt.

Erschließungsbeiträge: abgegolten

Wohnlage: mittlere Wohnlage

Hausverwaltung: nein

Ausstattung: einfache Ausstattung

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen bis mangelhaften Gesamteindruck.

Der Zustand der Wohnung im DG links ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Wohnung EG rechts ist als mangelhaft einzustufen.

Instandhaltungszustand: erheblicher Instandhaltungsstau

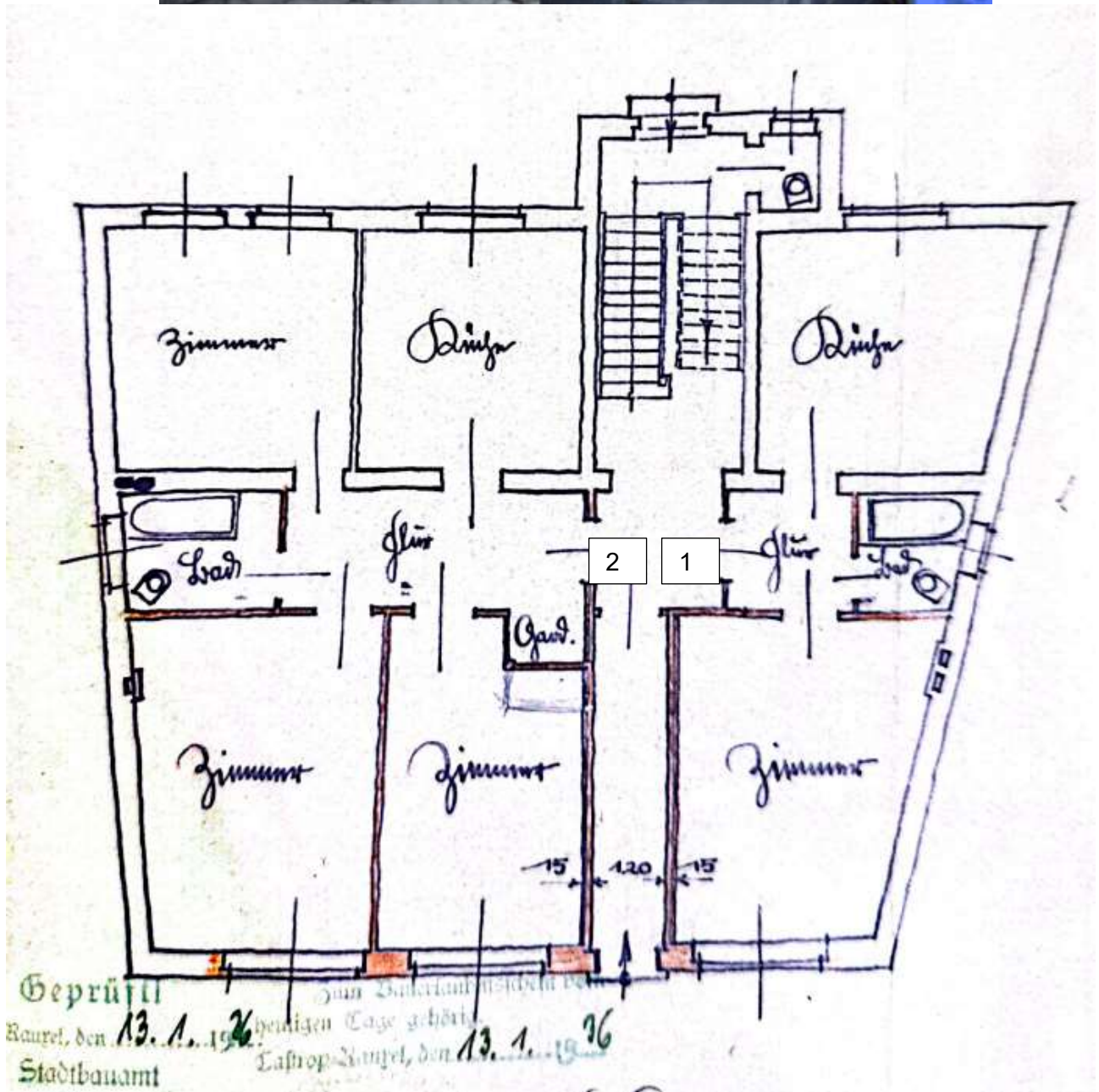
Wertangaben: Ertragswert: 270.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -41.000 €

Verkehrswert: Maßgebend für den Verkehrswert ist der Ertragswert.

Verkehrswert: 270.000 €

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.





Erdgeschoss