

## Exposé

Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Amtsgericht Castrop-Rauxel  
27 K 12/23  
Postfach 10 11 44  
44541 Castrop-Rauxel

Datum: 16.05.2024  
Auftrags-Nr. 27 K 12/23  
AZ Gutachten 1988-23-M-1

---

**127,80 / 1.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück  
Altstadtring 143, 44575 Castrop-Rauxel  
(Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links)  
– ohne Innenbesichtigung –**

---

PLZ, Ort	44575 Castrop-Rauxel
Straße	Altstadtring 143
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Gutachter/in	Dipl. Ing. Thomas Schlüchter
Objektbesichtigungstag	29.04.2024
Wertermittlungstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024



### Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

**61.000 €**

14,5-fache Jahresrohertrag

1.000 €/m<sup>2</sup> WFl.



Geprüfte  
Qualifikation  
Prüfzeichen  
gültig bis:  
30.06.2025



www.tuv.com  
ID 0000052723



## Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 29.04.2024 ermittelt mit

**61.000,- €**

in Worten – sechs eins null null null -

(14,5-fache Jahresrohertrag / 1.000 €/m<sup>2</sup> WFI.)

Der unterzeichnende Sachverständige für Wertermittlung und Schäden an Gebäuden,  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F) ISO/IEC 17024 für finanzwirtschaftliche Zwecke

(Markt- und Beleihungswertermittlung)

Dipl.-Bauing. Thomas Schlüchter

Vorstand DG Deutsche Gutachten AG

Dortmunder Str. 5

44536 Lünen



ist mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 127,80 / 1.000 Miteigentumsanteils  
(**Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links**) an dem Grundstück **Altstadtring 143, 44575 Castrop-Rauxel**, beauftragt worden.

Er entledigt sich dieses Auftrages nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Interesse an den beteiligten Personen und/oder der Sache.

## Zusammenstellung der Werte

		<b>Marktwert</b> § 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	12.275
	Sachwert	62.564
	Ertragswert	71.446
<b>Abschläge</b>	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung*	15,00% 10.717
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>61.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNFI.	1.000
	x-fache Jahresmiete	14,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,90%
	Nettorendite (ReE/x)	4,73%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	61m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	4.209
	Jahresreinertrag	2.888
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,00%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	31,38%

\*Das zu bewertende Objekt konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung sowie evtl. Baumängel/ Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlags, der bei fehlender Innenbesichtigung in der Regel 5% bis 15% des ermittelten Ausgangswerts beträgt, ist auch der während der Ortsbesichtigung gewonnene äußere Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen. Der Zustand der besichtigten Bereiche war mangelhaft. In Abwägung des Baujahrs, der vorliegenden Unterlagen und des äußeren Anscheins wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen, unbelasteten Ausgangswerts als angemessen erachtet.

Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber/ Bietinteressent das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Lünen, den 16.05.2024

**Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter**  
 Immobiliengutachter CIS HypZert  
 ISO/IEC 17024  
 Für finanzwirtschaftliche Zwecke  
 (Markt- und Beleihungswertermittlung)

