



**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



## **AMTSGERICHT CASTROP-RAUXEL**

**Geschäftszeichen: 027 K 002 / 24**

**Exposé zum Gutachten: W 3857-06-2024**

- 1. Grundstück bebaut mit einem Einfamilienreihenmittelhaus  
Damaschkestraße 57  
44582 Castrop-Rauxel**
- 2. unbebaute Wegefläche  
Damaschkestraße  
44581 Castrop-Rauxel**

### **Wertermittlungstichtag**

**11.07.2024**

Bewertungsobjekt:

1. Einfamilienreihenmittelhaus
2. unbebaute Wegefläche

Grundbuch

Amtsgericht Castrop-Rauxel  
Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 25513

#### *Bestandsverzeichnis*

1. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 134  
Grundstücksgröße 136 qm  
Gebäude- und Freifläche  
Damaschkestraße 57, 44581 Castrop-Rauxel
2. Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstück 133  
Grundstücksgröße 008 qm  
Verkehrsfläche  
Damaschkestraße, 44581 Castrop-Rauxel

#### *Abteilung II / Belastungen*

- Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk  
Nr. 3: Zwangsverwaltungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Die zu bewertenden Grundstücke liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Baulasten

Für die Grundstücke Gemarkung Ickern, Flur 11, Flurstücke 133 und 134 bestehen **keine belastenden oder begünstigenden Baulasteneintragung** i.S.d. § 85 BauO NRW 2018.

Denkmalschutz

**nicht betroffen**

Wohnungsbindung

**nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums

Baurecht

Darstellung der Grundstücke im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.

	Die in Rede stehenden Grundstücke sind im Geltungsbereich des, seit dem 19.03.2014 amtlich bekannt gemachten, <b>Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Castrop-Rauxel</b> gelegen. Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben: Reines Wohngebiet (WR), Hausgruppen, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4, Satteldach										
baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit <b>keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren</b> zum zu bewertenden Objekt betrieben.										
Altlasten	Die zu bewertenden Grundstücke sind zurzeit <b>nicht</b> im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.										
abgabenrechtlicher Zustand	Die oben genannten Grundstücke sind von der Damaschkestraße, nördlich der Heimstraße zu den Häusern 49 bis 67 erschlossen. Der Straßenabschnitt wurde aufgrund des Vertrages aus dem Jahr 1955 durch Dritte ausgebaut. <b>Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht möglich.</b> Die zukünftige Erhebung von Straßenausbaubeiträgen richtet sich nach der dann gültigen Rechtslage.										
Informationen zum Baujahr	<table border="0"> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td> <td>1955</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td>1974</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td> <td>30 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Wohnhaus	1955	fiktives Baujahr	1974	fiktives Alter	50 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baujahr Wohnhaus	1955										
fiktives Baujahr	1974										
fiktives Alter	50 Jahre										
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre										
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre										
Flächenzusammenstellung	<table border="0"> <tr> <td>bebaute Fläche</td> <td>38 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>151 m<sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td>28 m<sup>2</sup> EG</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>28 m<sup>2</sup></u> Mansardgeschoss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>56 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	bebaute Fläche	38 m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche	151 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau	Wohnfläche	28 m <sup>2</sup> EG		<u>28 m<sup>2</sup></u> Mansardgeschoss		56 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche	38 m <sup>2</sup>										
Bruttogrundfläche	151 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau										
Wohnfläche	28 m <sup>2</sup> EG										
	<u>28 m<sup>2</sup></u> Mansardgeschoss										
	56 m <sup>2</sup>										
Wohnlage	mittlere Wohnlage										
Nutzer	Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer.										
Besonderheiten	Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.										
Objektbeschreibung	Einfamilienreihenmittelhaus, zweigeschossig, voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss										
Aufteilung	EG: Diele, Küche, Wohnzimmer 1. OG: Flur, Schlafzimmer mit Treppe zum Dachgeschoss, Kinderzimmer, Badezimmer										
<u>Ausstattung des Wohnhauses:</u>											
Heizungsanlage	Es ist keine Heizungsanlage vorhanden										
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden										
Sanitär	Badezimmer: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschtisch										
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Innentüren vorwiegend mit Futter und Bekleidung als Holzfüllungstüren										
Fußböden	EG: Diele: Fliesenfußboden; im Übrigen Laminatfußböden OG: Flur, Badezimmer: Fliesenfußböden, im Übrigen: Laminatfußböden										
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienreihenmittelhaus handelt, bei dem eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund steht. Das unbebaute Grundstück wird nach dem Bodenwert beurteilt.										

## Wertzusammenstellung

<i>Einfamilienreihenmittelhaus, Damaschkestraße 57, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 134</i>
--

BODENWERT	35.360,-- EUR
SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	74.311,-- EUR
MARKTANPASSUNG	32.901,-- EUR
BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
- Bauschäden / Baumängel	-30.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	-7.129,-- EUR
SACHWERT	105.443,-- EUR
<b>rd.</b>	<b>105.000,-- EUR</b>

<i>unbebautes Grundstück, Damaschkestraße, 45881 Castrop-Rauxel - Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 133</i>
---

BODENWERT	960,-- EUR
<b>rd.</b>	<b>1.000,-- EUR</b>

*Hinweis:*

*Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über die hier in Rede stehenden Objekte dar. Daher ist dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!*