



**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 007 / 24**

**Exposé zum Gutachten: W 3912-01-2025**

**Grundstück bebaut mit einem  
Einfamilienreihenmittelhaus  
Vinckestraße 93**

**44581 Castrop-Rauxel**

### **Wertermittlungstichtag**

Ortsbesichtigung

Bewertungsobjekt

Grundbuch

**18.03.2025**

18.03.2025

Einfamilienreihenmittelhaus

Amtsgericht Castrop-Rauxel

Grundbuch von Castrop-Rauxel, Blatt 23070

*Bestandsverzeichnis*

Gemarkung Ickern, Flur 12, Flurstück 438

Gebäude- und Freifläche, Vinckestraße 93

Grundstücksgröße 209 qm

*Abteilung II / Belastungen*

3

Zwangsversteigerungsvermerk

AG Castrop-Rauxel, 027 K 007 / 24

bergbauliche Einwirkungen

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ickern“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks 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 das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 12, Flurstück 438 besteht **eine begünstigende Baulasteneintragung** i.S.d. § 85 BauO NRW 2018.

Denkmalschutz

**nicht betroffen**

Wohnungsbindung

**nicht** im Bestand des geförderten Wohnraums

Baurecht

Darstellung des Grundstücks im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche**.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

baubehördliche Beschränkungen	Es werden laut Angabe der Stadtverwaltung Castrop-Rauxel derzeit <b>keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren</b> zum zu bewertenden Objekt betrieben.										
Altlasten	Das zu bewertende Grundstück ist zurzeit <b>nicht</b> im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.										
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Das oben genannte Grundstück ist ausschließlich von der Erschließungsanlage „Vinckestraße“ (zwischen Heinestraße und Vinckepplatz) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.</p> <p>Die „Vinckestraße“ wurde im Jahre 1966 gemäß eines Kostenspaltungsbeschlusses des Rates endgültig abgerechnet.</p> <p><b>Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben.</b></p> <p><b>Straßenbaubeiträge</b> gemäß § 8 KAG wurden zuletzt im Jahre 2018 erhoben bei denen der Eigentümer zu Beiträgen in Höhe von 2.200,44 Euro herangezogen wurde. Die Abrechnung ist abgeschlossen und somit können diese ebenfalls <b>nicht mehr erhoben werden.</b></p>										
Informationen zum Baujahr	<table> <tr> <td>Baujahr Wohnhaus</td><td>1911 / 1913</td></tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td><td>1965</td></tr> <tr> <td>fiktives Alter</td><td>60 Jahre</td></tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>80 Jahre</td></tr> <tr> <td>wirtschaftl. Restnutzungsdauer</td><td>20 Jahre</td></tr> </table>	Baujahr Wohnhaus	1911 / 1913	fiktives Baujahr	1965	fiktives Alter	60 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Baujahr Wohnhaus	1911 / 1913										
fiktives Baujahr	1965										
fiktives Alter	60 Jahre										
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre										
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre										
Flächenzusammenstellung	<table> <tr> <td>bebaute Fläche</td><td>56 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td><td>145 m<sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche</td><td>44 m<sup>2</sup> EG</td></tr> <tr> <td></td><td>34 m<sup>2</sup> DG</td></tr> <tr> <td></td><td><u>78 m<sup>2</sup></u></td></tr> </table>	bebaute Fläche	56 m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche	145 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau	Wohnfläche	44 m <sup>2</sup> EG		34 m <sup>2</sup> DG		<u>78 m<sup>2</sup></u>
bebaute Fläche	56 m <sup>2</sup>										
Bruttogrundfläche	145 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau										
Wohnfläche	44 m <sup>2</sup> EG										
	34 m <sup>2</sup> DG										
	<u>78 m<sup>2</sup></u>										
Aufteilung	<p>Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad, Terrasse</p> <p>Dachgeschoss: Flur, 2 Kinderzimmer</p> <p>Spitzboden: Flur, Schlafzimmer</p> <p>Kellergeschoss: Flur, Waschküche / Heizung, Abstellraum</p>										
<b>Ausstattung:</b>	Allgemeine Angaben zum Objekt:										
Heizungsanlage:	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher										
Fenster:	EG / DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit innenliegende Sprossen, teilweise mit Rollläden Spitzboden: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung										
Innenausstattung des Objektes:	<p>Sanitär:</p> <p>EG: Badezimmer: Eckdusche mit Duschpaneel, wandhängendes WC in schwarz, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte</p>										
Türen:	Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Innentüren im EG / DG / Spitzboden mit Futter und Bekleidung in Buche Dekor										
Fußböden:	EG: Eingangsbereich, Badezimmer: PVC-Fußböden, im Übrigen Laminatfußböden DG / Spitzboden: Laminatfußböden										
Nutzer	Das Objekt wird zum Stichtag eigengenutzt.										
Wohnlage	mittlere Wohnlage										
Besonderheiten	Grundstück und Gebäude befinden sich in einem mäßigen Zustand. Eine eingehende Besichtigung von Gebäude und Grundstück war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein. Müll- und Unratablagerungen sind zu beseitigen.										

	Nach der vorliegenden Bauakte der Stadt Castrop-Rauxel ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt. Infolge der Raumhöhe mit den vorhandenen Dachschrägen und in Hinblick auf den erforderlichen 2. Rettungsweg wird diesseits angenommen, <u>dass eine baurechtliche Genehmigung für den Ausbau eher nicht erteilt würde</u> . Die Fläche wird daher bei der weiteren Wertermittlung als Abstellfläche betrachtet.
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. Der Ertragswert wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

### Einfamilienreihenmittelhaus mit Anbau, Vinckestraße 93, 44581 Castrop-Rauxel

7.1	BODENWERT	50.160,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	67.132,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	117.292,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	28.150,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	145.442,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-17.000,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-3.357,-- EUR
	SACHWERT	125.085,-- EUR
	<b>rd.</b>	<b>125.000,-- EUR</b>

**VERKEHRSWERT 125.000,-- EUR**

#### Hinweis:

*Diese Beschreibung stellt nur einen unvollständigen Überblick über das hier in Rede stehende Objekt dar. Daher wird dem Interessenten eine Einsichtnahme in das komplette Gutachten angeraten!*