



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

Wertermittlungsstichtag

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

Zwangsvorsteigerungsvermerk
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 keine laufenden Genehmigungs- oder Ordnungsverfahren zum zu bewertenden Objekt betrieben.
Altlasten	Das zu bewertende Grundstück ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.
abgabenrechtlicher Zustand	Das oben genannte Grundstück ist ausschließlich von der Erschließungsanlage „Vinckestraße“ (zwischen Heinestraße und Vinckeplatz) erschlossen und liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die „Vinckestraße“ wurde im Jahre 1966 gemäß eines Kostenspaltungsbeschlusses des Rates endgültig abgerechnet. Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge 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 nicht mehr erhoben werden .
Informationen zum Baujahr	Baujahr Wohnhaus 1911 / 1913 fiktives Baujahr 1965 fiktives Alter 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer 20 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche 56 m ² Bruttogrundfläche 145 m ² Wohnhaus mit Anbau Wohnfläche 44 m ² EG 34 m ² DG 78 m ²
Aufteilung	Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad, Terrasse Dachgeschoss: Flur, 2 Kinderzimmer Spitzboden: Flur, Schlafzimmer Kellergeschoss: Flur, Waschküche / Heizung, Abstellraum
Ausstattung:	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:	Sanitär: EG: Badezimmer: Eckdusche mit Duschpaneel, wandhängendes WC in schwarz, Waschtisch, weiße Sanitärobjekte
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, dass eine baurechtliche Genehmigung für den Ausbau eher nicht erteilt würde. 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
	rd.	125.000,- EUR
	VEKEHRSWERT	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 angeboten!