

# 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

Stadtterstraße 1 - 44532 Lünen

Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497

E-Mail: svafsin@t-online.de



Datum: 11.07.2025

## Exposé zum Gutachten Nr.: 6396-25

Amtsgericht: Castrop-Rauxel  
Aktenzeichen: 27 K 13/24  
Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) und Massivgarage  
Insterburger Straße 44, 44581 Castrop-Rauxel

Vermietungszustand: leerstand

Zwangsverwalter: nein

Wohnfläche: ca. 152,78 m<sup>2</sup>

Raumeinteilung:

Keller:

- Flur
- Dusche/WC/Waschküche
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Heizungsraum
- Kellerraum 3

Erdgeschoss:

- Treppenhausflur
- Flur
- Wohnzimmer/Küche (2 Räume zusammengelegt)
- Gäste-WC
- Essen
- Terrasse

1. Obergeschoss:

- Treppenhausflur
- Flur
- Abstellkammer
- Dusche/WC
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon



Dachgeschoss: nicht ausgebauter Dachboden  
(Zugang mittels Einschubtreppe)

**Grundbuch von:** **Castrop-Rauxel**

Blatt: 1144

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Ickern

Flur: 1

Flurstück: 214

Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude und Freifläche

Größe: 813 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: keine Eintragung

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Daten zum Objekt:

Bauteil 1: Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)  
mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,  
voll unterkellert, 2-geschossig

Bauteil 2: Massivgarage

Baujahr: Bauteil 1 und 2: ca. 1971

sonstige bauliche Änderungen:

- 2020: diverse Nutzungsänderung der Räume
- zwei Räume zusammengelegt zu einem Raum zu Essen
  - zwei Räume zusammengelegt zu einem Raum zu Wohnen/Küche (jeweils eine nichttragende Wand abgerissen)
  - Bad zu Gäste
  - Bad zu Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
  - Küche zu DU/WC umgebaut
  - Zimmertür zum Treppenhaus verschlossen (OG)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: Bauteil 1: ca. 45 Jahre  
Bauteil 2: ca. 10 Jahre

Baulasten: Abstandsflächenbaulast:  
Wertnachteil: 3.800 €

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten: „Das Grundstück Gemarkung Ickern, Flur 1, Flurstück 214, Insterburger Straße 44 in Castrop-Rauxel ist zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet.

Allgemeiner Hinweis:

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  
(...)“

Bindung durch öffentl. Mittel: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

Denkmalschutz: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

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:

Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund  
(...) *Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.*

*Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“*

RAG AG, Essen

*„Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.*

*Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.“*

Erschließungsbeiträge: „Das vorgenannte Grundstück ist ausschließlich von der Straße „Insterburger Straße“ erschlossen (...).

Die Insterburger Straße wurde erstmalig von Dritten durch einen Erschließungsvertrag aus dem Jahre 1965 hergestellt. Die endgültig hergestellte Erschließungsanlage wurde anschließend kosten- und lastenfrei an die Stadt Castrop-Rauxel übergeben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. BauGB ist nicht möglich.

Wohnlage: mittlere Wohnlage

Hausverwaltung: nein

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlerer Ausstattung

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Innenausbau ist in einem guten Zustand.

Instandhaltungszustand: durchschnittlicher Instandhaltungszustand

Wertangaben: Sachwert: 371.000 €  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -18.800 €

Verkehrswert: Maßgebend für den Verkehrswert ist der Sachwert.

**Verkehrswert: 371.000 €**

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.



