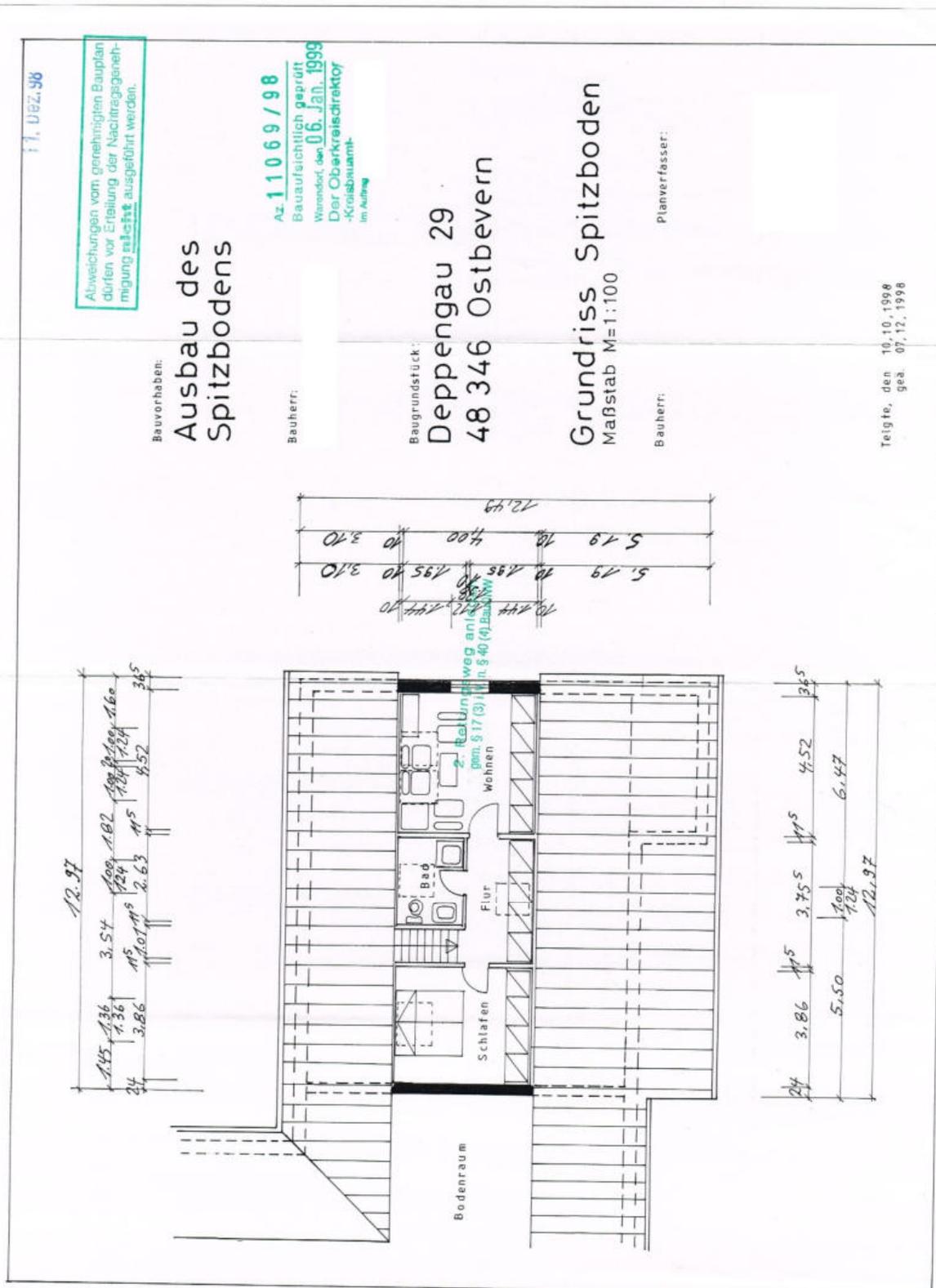

Verkehrswertgutachten

-Internetversion / Anlagen-

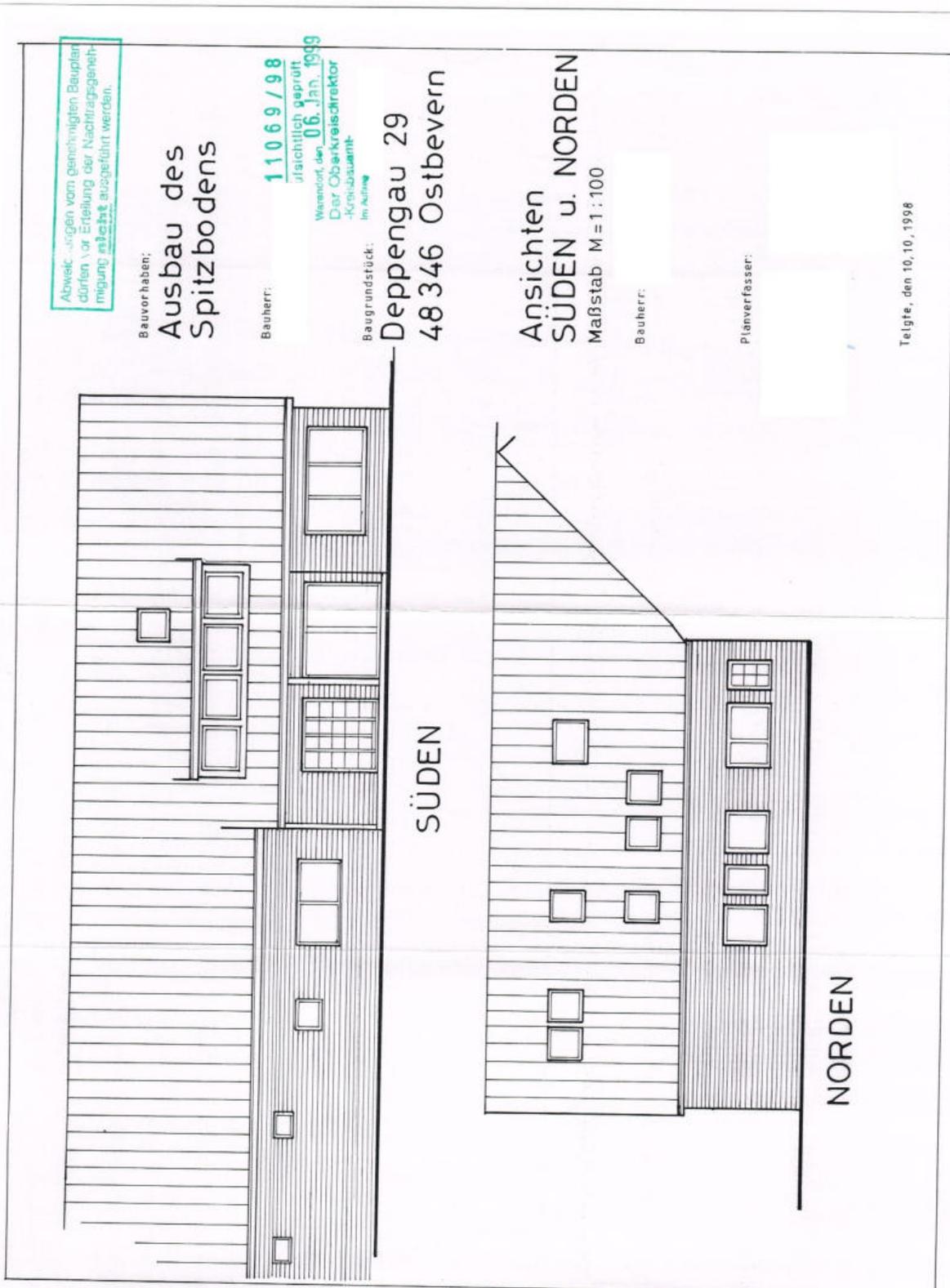


Objektart:	Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Landwirtschaftsflächen
Lage:	Deppengau 29 und 30 48346 Ostbevern-Brock
Auftraggeber:	Amtsgericht Warendorf Az.: 002 K 002/18
Wertermittlungsstichtag:	11. Juni 2018
Bewertungsanlass:	Feststellung der Verkehrswerte für die Zwangsversteigerung (Verkehrswerte auftragsgemäß getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis)
Ermittelte Verkehrswerte:	siehe Onlinefassung des Gutachtens

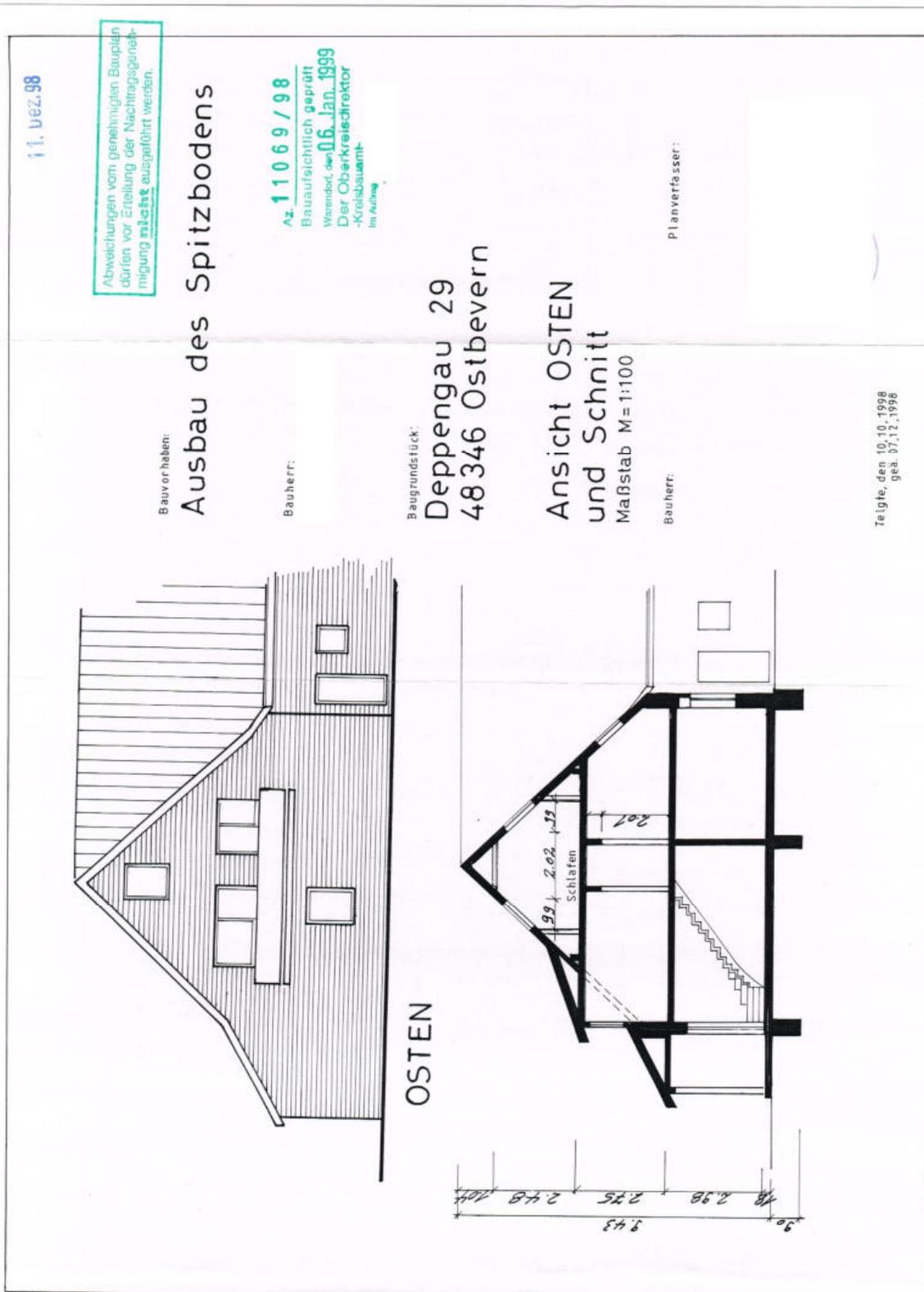
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet. In dieser Onlinefassung der Anlagen sind nur Bauzeichnungen, bautechnische Berechnungen und Fotos enthalten. Weitere Unterlagen finden Sie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (02581/6364-134) eingesehen werden kann. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Diese Onlineversion der Anlagen zum Verkehrswertgutachten umfasst 26 Seiten einschließlich Deckblatt.



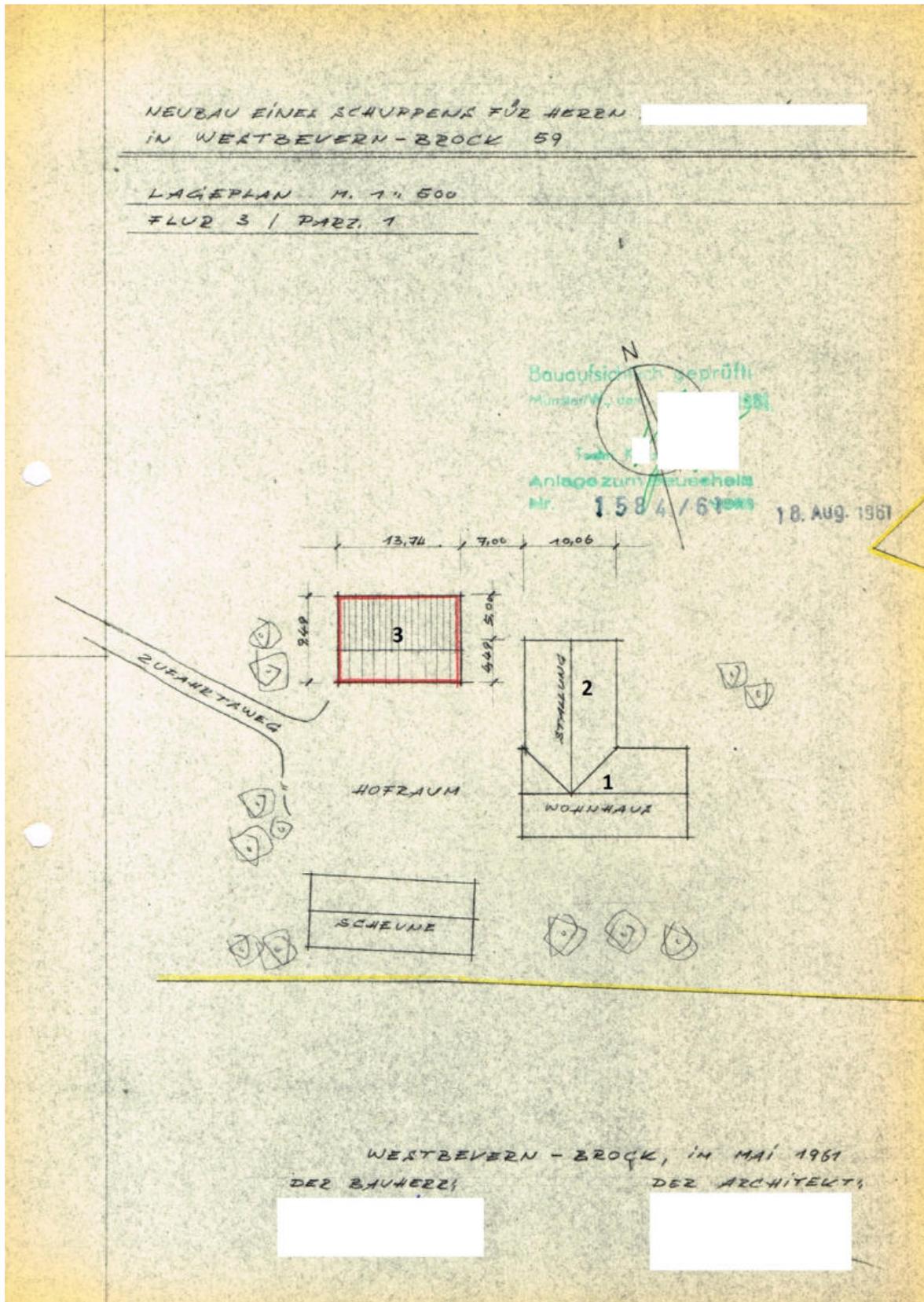
Gebäude 1
 Spitzboden



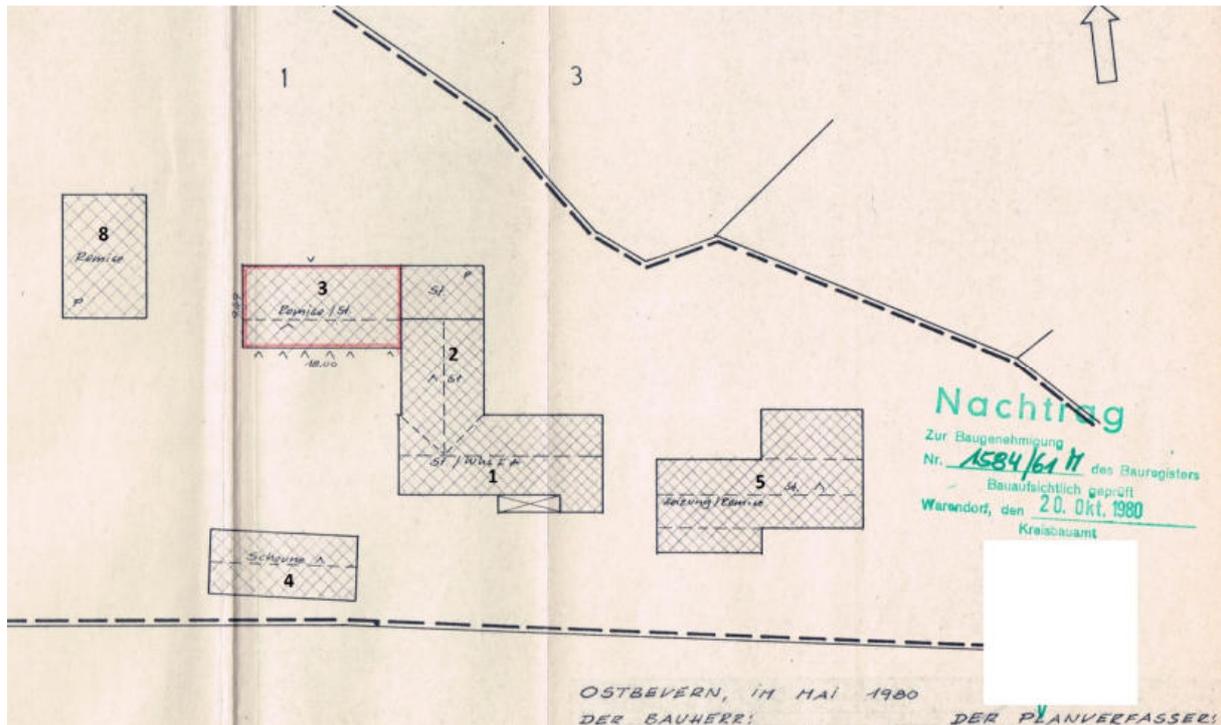
Gebäude 1
Ansichten (teilweise)



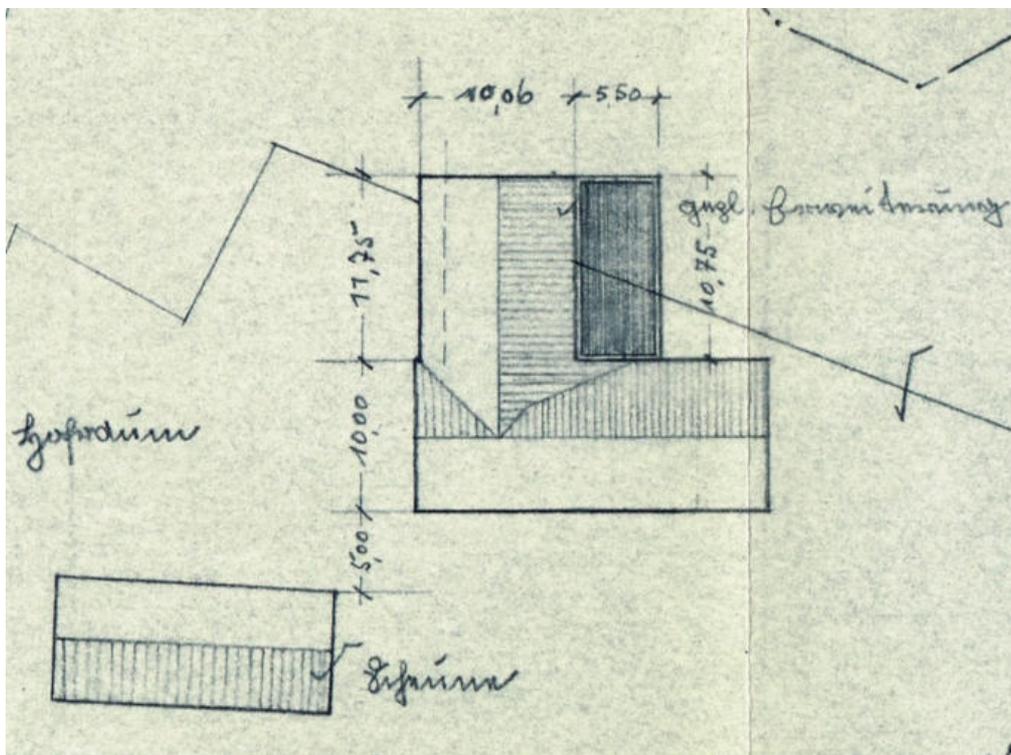
Gebäude 1
Ansicht / Schnitt



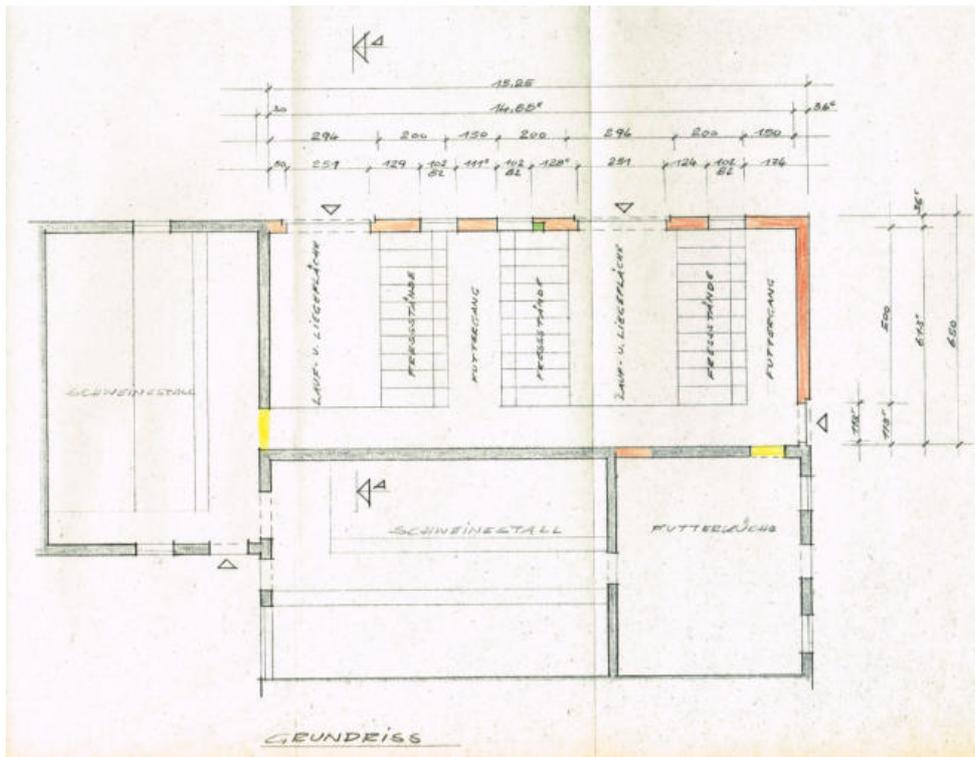
Gebäude 1 (Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt) mit rückseitigem Anbau (Gebäude 2, Ursprung) und Gebäude 3 (Ursprungsplanung, freistehend)



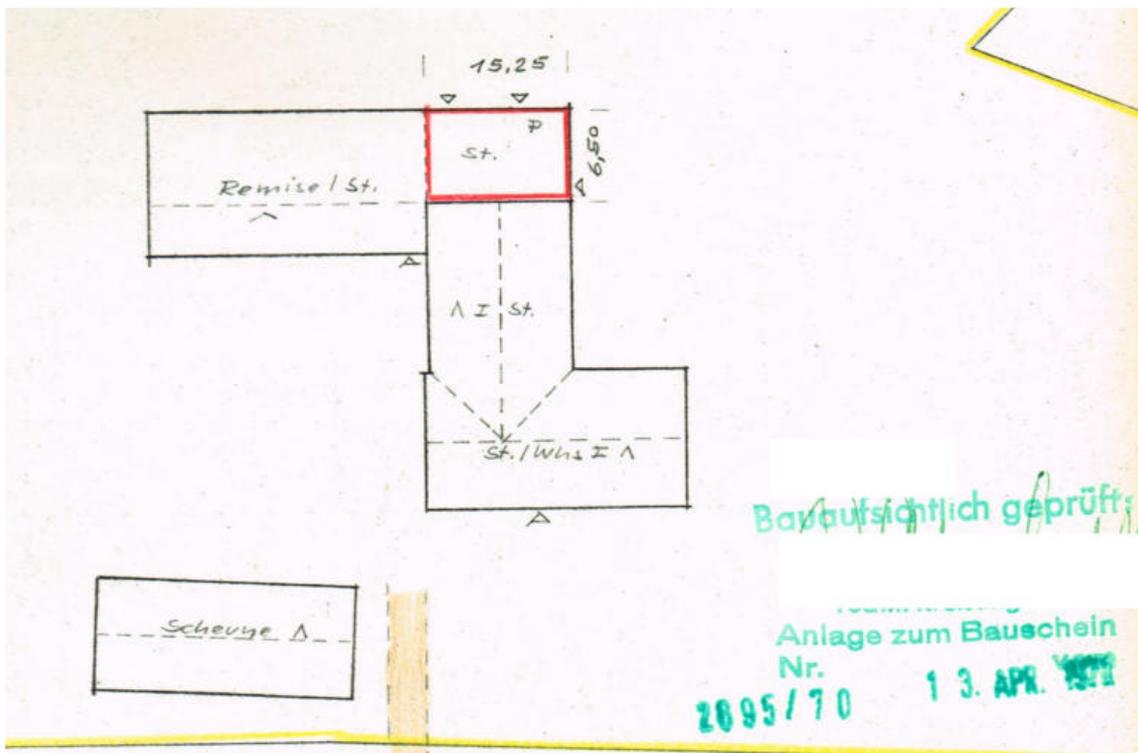
Nachtragsgenehmigung Gebäude 3,
Gebäude 5 (keine Bauaktenunterlagen vorhanden),
Gebäude 8 (Gebäudeursprung, keine Bauaktenunterlagen vorhanden)



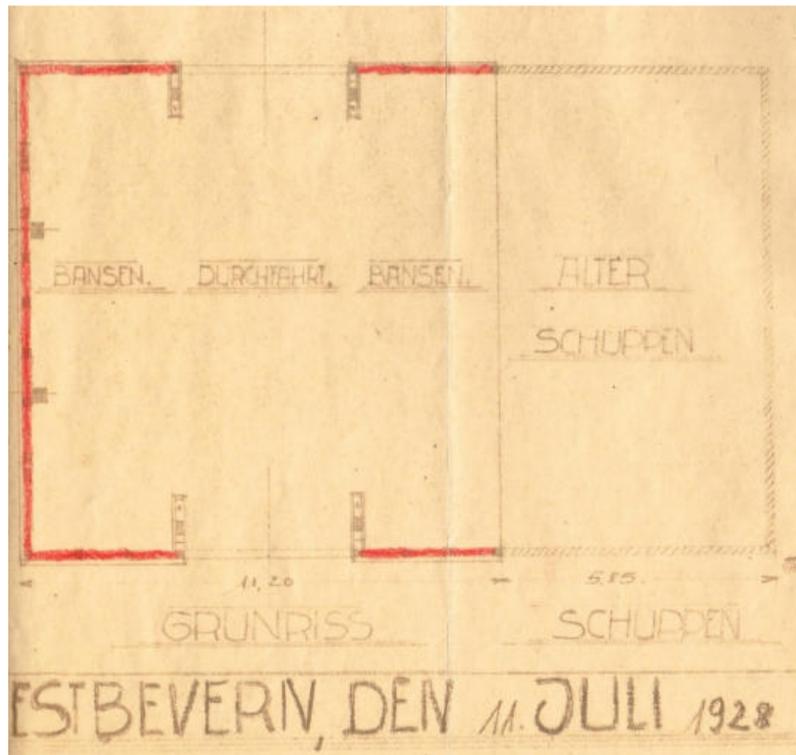
Gebäude 2 (östliche Erweiterung)



Gebäude 2 (nördliche Erweiterung)



wie vor



Gebäude 4 (Scheune)

Hinweis:

Für die mit Nrn. 5 - 8 bezeichneten Gebäude und das Behelfsheim (Gebäude 9) standen keine gesonderten Bauaktenunterlagen zur Verfügung.

Bautechnische Berechnungen

Anmerkung:

Die bautechnischen Berechnungen basieren auf von der Gemeinde Ostbevern zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie vom Katasteramt der Kreisverwaltung Warendorf erhaltenen Fortführungsrisen. Einzelne Maße wurden aus der Flurkarte herausgemessen oder errechnet. In Teilbereichen können Abweichungen zwischen Bauzeichnungen und Bestand vorliegen. Für die mit Nrn. 5, 6, 7, 8 und 9 bezeichneten Gebäude(bereiche) standen keine Bauunterlagen zur Verfügung.

Die bautechnischen Berechnungen stellen lediglich Näherungswerte dar und dienen ausschließlich dieser Bewertung. Sie dürfen für andere Zwecke keine Verwendung finden.

BGF (ca.-Maße)**1 Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt****Wohntrakt**

EG	12,63 x 13,10	165,45 m ²
DG	10,655 x 13,10	<u>139,58 m²</u>
		305,03 m ²

rund **305,00 m²**

Besonders zu veranschlagende Bauteile:
Ausbau Spitzboden, Balkon, Dachgaube und Sonstiges

Wirtschaftstrakt

EG	(10,655 x 4,39) + (10,515 x 12,69)	180,21 m ²
DG	wie EG	<u>180,21 m²</u>
		360,42 m ²

rund **360,00 m²**

Besonders zu veranschlagende Bauteile:
Teilausbau zu Wohnzwecken, Giebelauskragung und Sonstiges

2 nördlicher Stallanbau

	15,68 x 26,73	419,13 m ²
--	---------------	-----------------------

rund **419,00 m²**

Besonders zu veranschlagende Bauteile:
Satteldach mit Zwischenebene und Sonstiges

3 nordwestlicher Stallanbau

	18,02 x 18,79	338,60 m ²
--	---------------	-----------------------

rund **339,00 m²**

Besonders zu veranschlagende Bauteile:
Satteldach mit Zwischenebene und Sonstiges

4 Scheune

11,615 i.M. x 18,26 i.M.

212,09 m²**rund****212,00 m²**Besonders zu veranschlagende Bauteile:
keine**5 Stallgebäude**

(8,70 x 11,30) + (20,30 i.M. x 14,98 i.M.)

402,40 m²**rund****402,00 m²**Besonders zu veranschlagende Bauteile:
keine**6 offene Halle/Remise**

10,08 x 19,255 i.M.

194,09 m²**rund****194,00 m²**Besonders zu veranschlagende Bauteile:
keine**7 Schuppen/Remise****geschlossener Bereich/Schuppen**

(5,24 x 16,64)

87,19 m²**rund****87,00 m²****offener Bereich/Remise**

16,64 x 10,205 i.M.

169,81 m²**rund****170,00 m²**Besonders zu veranschlagende Bauteile:
keine**8 Halle/Offenstall****geschlossener Bereich/Halle**

15,135 i.M. x 14,09

213,25 m²**rund****213,00 m²****Offenstall/Remise**

24,68 i.M. x 14,09

347,74 m²**rund****348,00 m²****Remise**

4,715 i.M x 10,11

47,67 m²**rund****48,00 m²**Besonders zu veranschlagende Bauteile:
Zwischenwände und Sonstiges**9 Wohnhaus (Behelfsheim)**

~ (6,50 x 7,12) + (9,69 x 4,63) + (3,70 x 3,24)

103,13 m²**rund****103,00 m²**

Hinweis:

Aufgrund des Zustands ohne Wertansatz für die baulichen Anlagen.

Wfl./Nfl. (ca.-Maße)**Hinweis:**

Die tatsächliche Raumaufteilung des Wohntraktes kann von nachstehender Berechnung abweichen. Mangels vorhandener bzw. verwertbarer Bauzeichnungen erfolgt die Ermittlung der Nutzflächen der Wirtschaftsgebäude mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) aus der BGF. Die UK werden im Hinblick auf die jeweiligen Gebäudekonstruktionen, das Alter und die bisherigen Verwendungen der Gebäude in Anlehnung an Empfehlungen in der Fachliteratur nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

Bei den angegebenen Nutzflächen handelt es sich mithin nur um überschlägige Näherungswerte.

1 Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt**Wohntrakt** (einschl. ausgebauter Bereiche des Wirtschaftstrakts und des nördl. Stallanbaus)Erdgeschoss

Küche	$4,87 \times 4,135 \times 0,97$	19,53 m ²
WC	$1,01 \times 3,01 \times 0,97$	2,95 m ²
Eltern	$(4,385 \times 3,635) + (3,01 \times 1,51) \times 0,97$	19,87 m ²
Gast	$4,38 \times 2,76 \times 0,97$	11,73 m ²
Wohnen	$(4,01 \times 3,80) + (4,385 \times 5,135) \times 0,97$	36,62 m ²
Diele	$(3,76 \times 5,39) + (1,285 \times 1,27) + (2,635 \times 2,51) - (1,00 \times 4,00) \times 0,97$	23,78 m ²
Vorrat	$1,76 \times 4,135 \times 0,97$	7,06 m ²
Flur	$(5,50 \times 1,425) + (1,875 \times 1,25) \times 0,97$	9,88 m ²
AR/Wohnen	$\sim (3,30 \times 4,08) \times 0,97$	13,06 m ²
Waschraum	$\sim (3,65 \times 3,40) \times 0,97$	<u>12,04 m²</u>
		156,52 m ²
rund		157,00 m ²

Dachgeschoss

Kind	$3,14 \times 4,025 \times 0,97$	12,26 m ²
Kind	$3,14 \times 4,025 \times 0,97$	12,26 m ²
Kind	$\sim (4,445 \times 3,75) - (0,90 \times 4,445 \times 0,5) \times 0,97$	14,23 m ²
Eltern	$\sim (4,445 \times 4,635) - (0,45 \times 4,445 \times 0,5) \times 0,97$	19,01 m ²
Bad	$\sim (2,695 \times 2,40) - (2,695 \times 0,90 \times 0,5) \times 0,97$	5,10 m ²
Flur	$(4,985 \times 1,27) + (2,695 \times 2,635) \times 0,97$	13,03 m ²
Flur	$\sim (2,62 \times 3,70) - (2,62 \times 0,90 \times 0,5) - (1,00 \times 2,40) \times 0,97$	5,93 m ²
AR	$\sim (2,15 \times 3,70) - (2,15 \times 0,90 \times 0,5) \times 0,97$	6,78 m ²
Balkon	$5,985 \times 1,25 \times 0,25$	<u>1,87 m²</u>
		90,47 m ²
rund		90,00 m ²

Spitzboden

Schlafen	$\sim (3,86 \times 2,02) + (3,86 \times 0,99) \times 0,97$	11,27 m ²
Bad	$\sim (2,63 \times 0,99 \times 0,5) + (2,63 \times 0,96) \times 0,97$	3,71 m ²
Flur	$\sim (3,755 \times 0,99 \times 0,5) + (3,755 \times 0,96) \times 0,97$	5,30 m ²
Wohnen	$\sim (4,52 \times 2,01) + (4,52 \times 0,99) \times 0,97$	<u>13,15 m²</u>
		33,43 m ²
rund		33,00 m ²

insgesamt

rund (157,00 + 90,00 + 33,00) **280,00 m²**

zzgl. Terrasse

Wirtschaftstrakt (ohne zu Wohnzwecken ausgebaute Bereiche)		
	~ 180,21 - (3,475 x 10,655) x 0,80	114,55 m ²
Nfl. ca.		115,00 m²
2	nördlicher Stallanbau (ohne zu Wohnzwecken ausgebaute Bereiche)	
	~ 419,13 - (4,19 x 3,575) x 0,75	303,11 m ²
Nfl. ca.		305,00 m²
3	nordwestlicher Stallanbau	
	~ 338,60 x 0,75	253,95 m ²
Nfl. ca.		255,00 m²
4	Scheune	
	~ 212,09 x 0,75	159,07 m ²
Nfl. ca.		160,00 m²
5	Stallgebäude (ohne Heizungsraum)	
	~ 402,40 - (3,115 x 5,615) x 0,75	288,68 m ²
Nfl. ca.		290,00 m²
6	offene Halle/Remise	
	~ 194,09 x 0,85	164,98 m ²
Nfl. ca.		165,00 m²
7	Schuppen/Remise	
	geschlossener Bereich/Schuppen	
	~ 87,19 x 0,80	69,75 m ²
Nfl. ca.		70,00 m²
	offener Bereich/Remise	
	~ 169,81 x 0,85	144,34 m ²
Nfl. ca.		145,00 m²
8	Halle/Offenstall	
	geschlossener Bereich/Halle	
	~ 213,25 x 0,75	159,94 m ²
Nfl. ca.		160,00 m²
	Offenstall/Remise	
	~ 347,74 x 0,80	278,19 m ²
Nfl. ca.		280,00 m²
	Remise	
	~ 47,67 x 0,85	40,52 m ²
Nfl. ca.		40,00 m²

Fotos vom Bewertungsobjekt



Gebäude 1 - Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt



Wirtschaftstrakt (Gebäude 1) mit nördlichem Stallanbau (Gebäude 2) und Gebäude 3 (Schweinestall u.a.); im Vordergrund Gebäude 4 (Scheune)



Gebäude 3; links Gebäude 8 (Halle/Remise u.a., teilweise)



Gebäude 2 und 3 mit rückseitigen Erweiterungen; im Hintergrund Gebäude 4 (Scheune)



Gebäude 5 mit rückseitiger Erweiterung (Stall)



wie vor



Gebäude 6 (Remise)



Gebäude 7 (Schuppen/Remise)



Gebäude 8 (Halle/Offenstall/Remise), teilweise



wie vor



Hauseingangsbereich (Gebäude 1)



Heizungsanlage (Standort in Gebäude 5)



Gebäude 1 (Wirtschaftstrakt, Teilbereich in Rohbauzustand)



wie vor (hier Teilbereich Stallung)



Gebäude 2 (hier Waschküche)



wie vor (hier nördliche Erweiterung/Schweinestall)



Gebäude 3 (hier Stallbereich)



Gebäude 4 (Scheune mit Futtersilos)



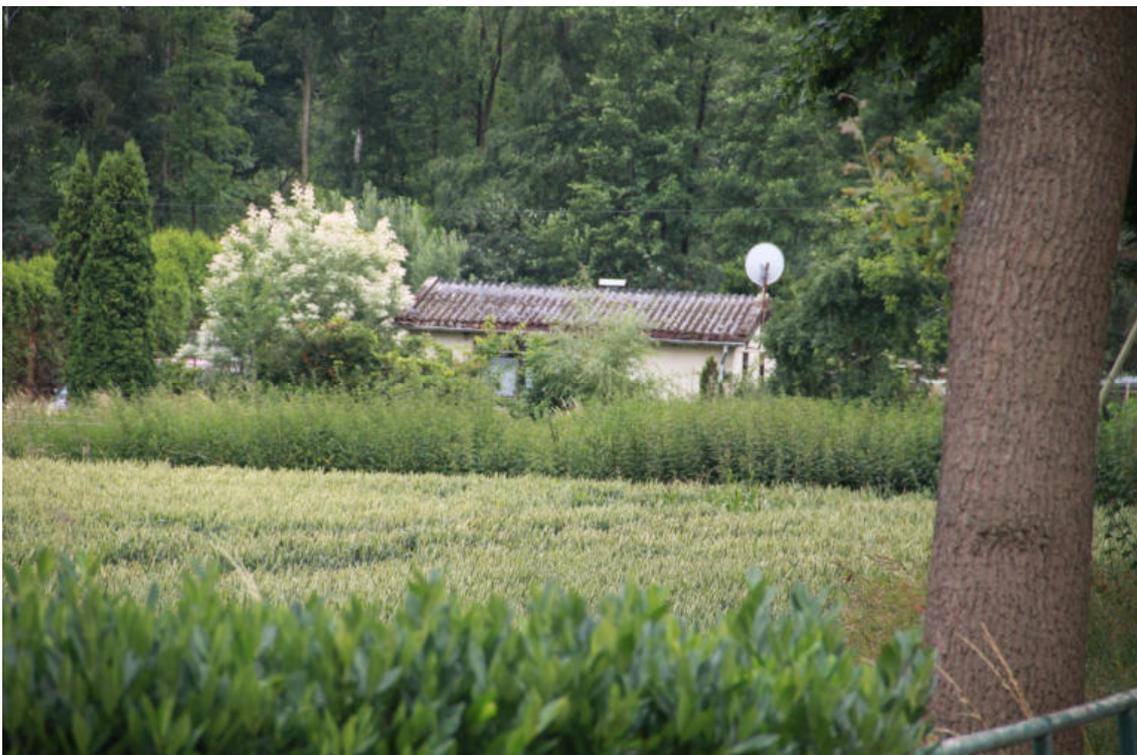
Gebäude 5



wie vor



Hofzufahrt



Gebäude 9 (Wohnhaus/Behelfsheim)



wie vor



Flurstück 17 (Landwirtschaftsfläche, exempl.)