

---

## Anlagen zum Verkehrswertgutachten

**-Internetversion-**



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnungseigentum Nr. 5 im EG</b>
<b>Lage:</b>	<b>Am Röteringshof 1, 3 und Carl-Severing-Straße 1-7 59229 Ahlen</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Ahlen Az.: 008 K 003/20</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07. Juli 2020</b>
<b>Bewertungsanlass:</b>	<b>Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung</b>
<b>Ermittelter Verkehrswert ca.:</b>	<b>35.000 Euro</b>

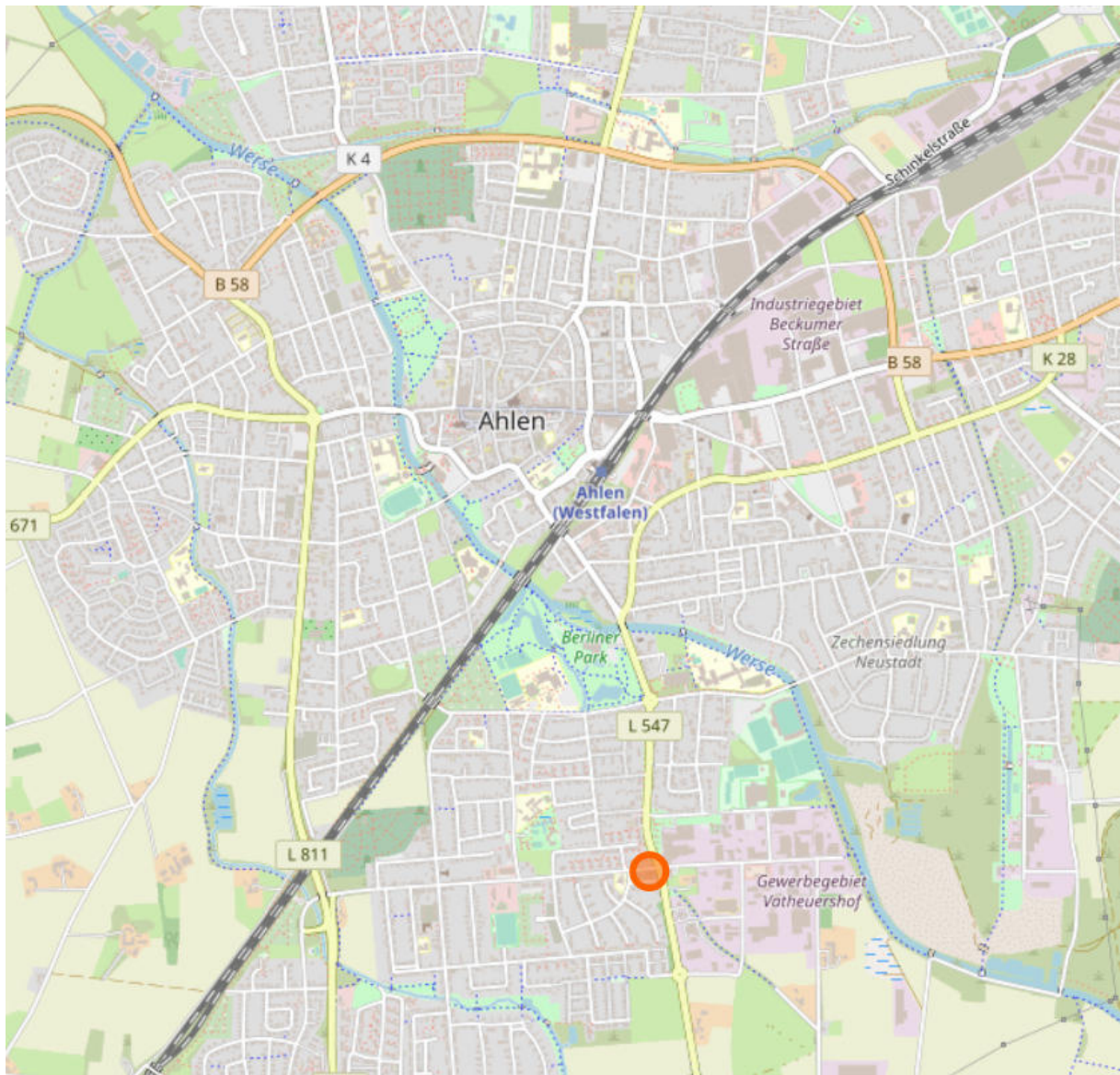
---

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 zum Verkehrswertgutachten sind nur Fotos, Bauzeichnungen, bautechnische Berechnungen und Lageplan enthalten. Weitere Unterlagen finden Sie in der Internetversion des Gutachtens sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ahlen (02382-9510) eingesehen werden kann.

Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Diese Onlineversion der Anlagen zum Verkehrswertgutachten umfasst 15 Seiten einschließlich Deckblatt.

Stadtplanausschnitt von Ahlen



Quelle: openstreetmap.org

Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte



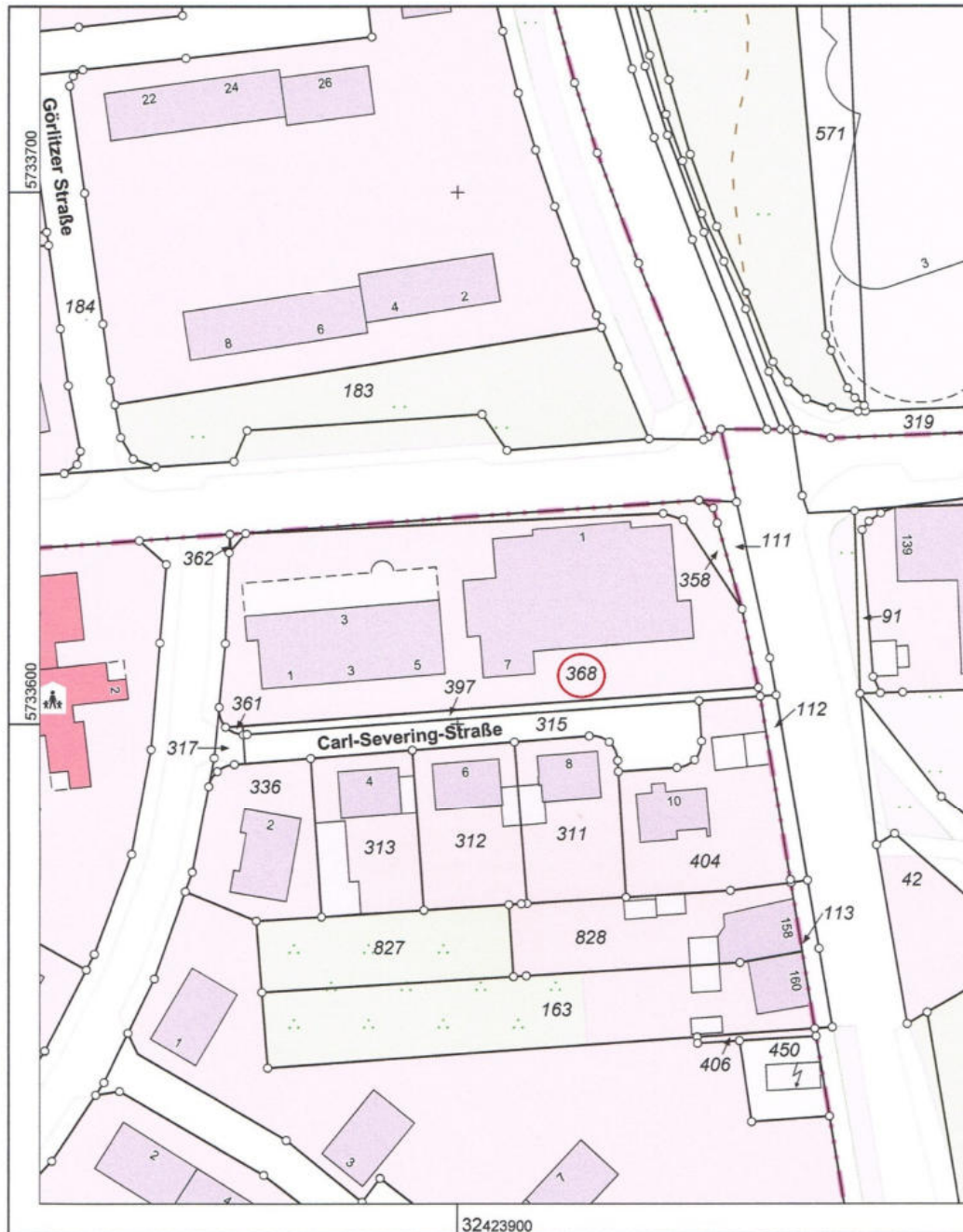
Kreis Warendorf  
Katasteramt

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

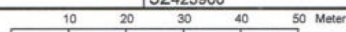
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 09.09.2020

Flurstück: 368  
Flur: 43  
Gemarkung: Ahlen  
Carl-Severing-Straße 5 u.a., Ahlen



Maßstab 1 : 1000

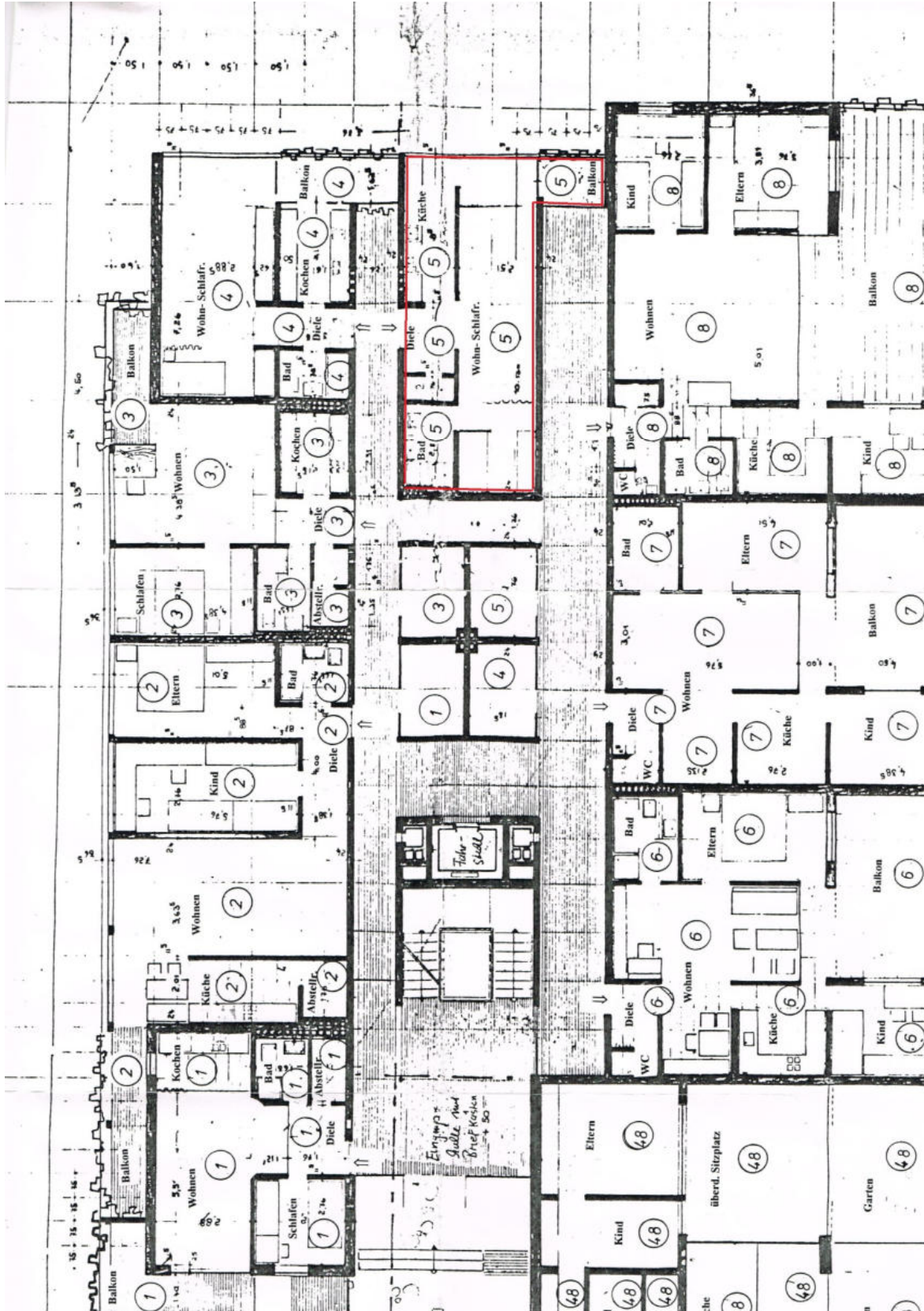


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

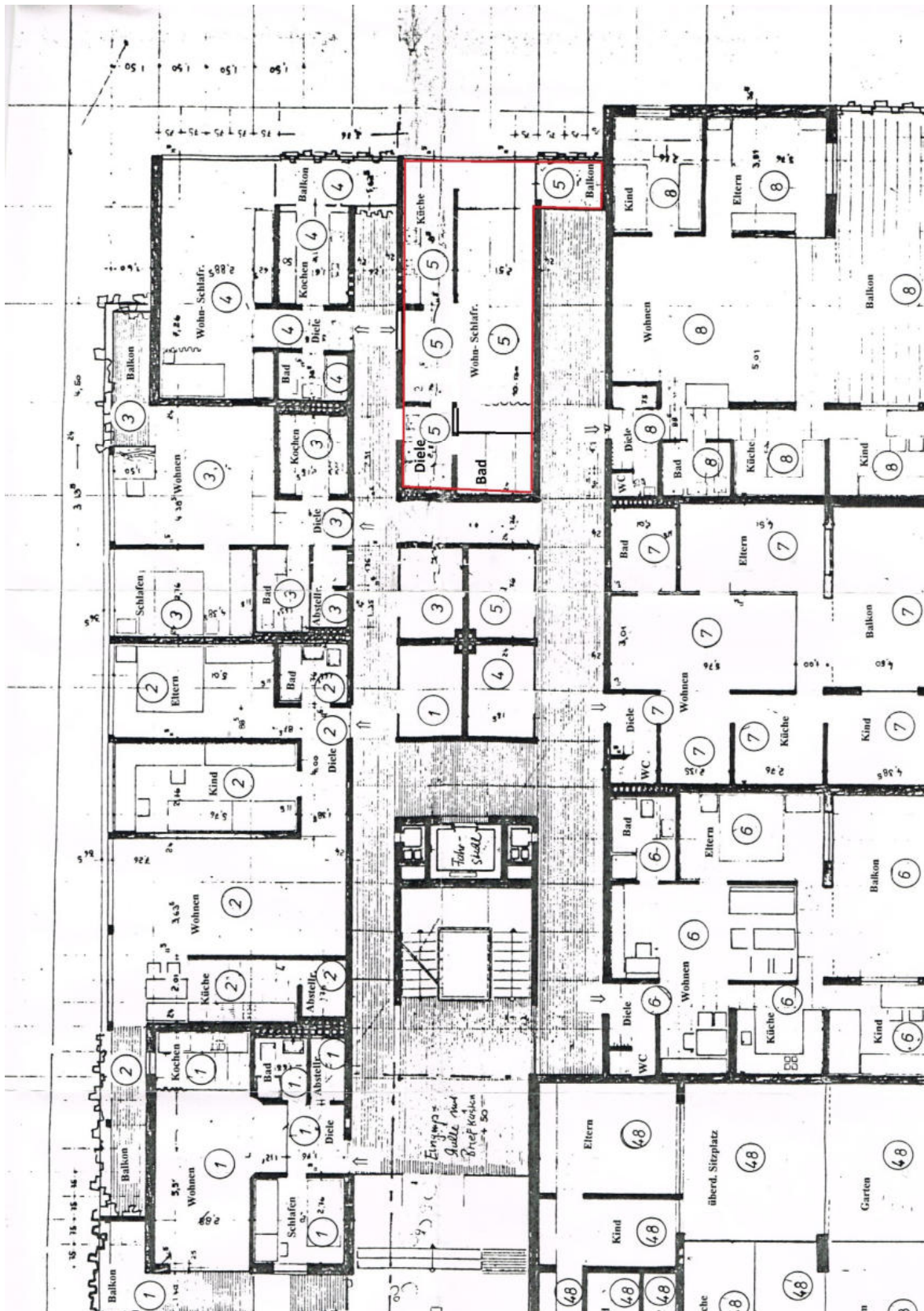
(nicht maßstabsgerecht)

### Bauzeichnungen

Der Gebäudebestand kann von den Bauzeichnungen abweichen.



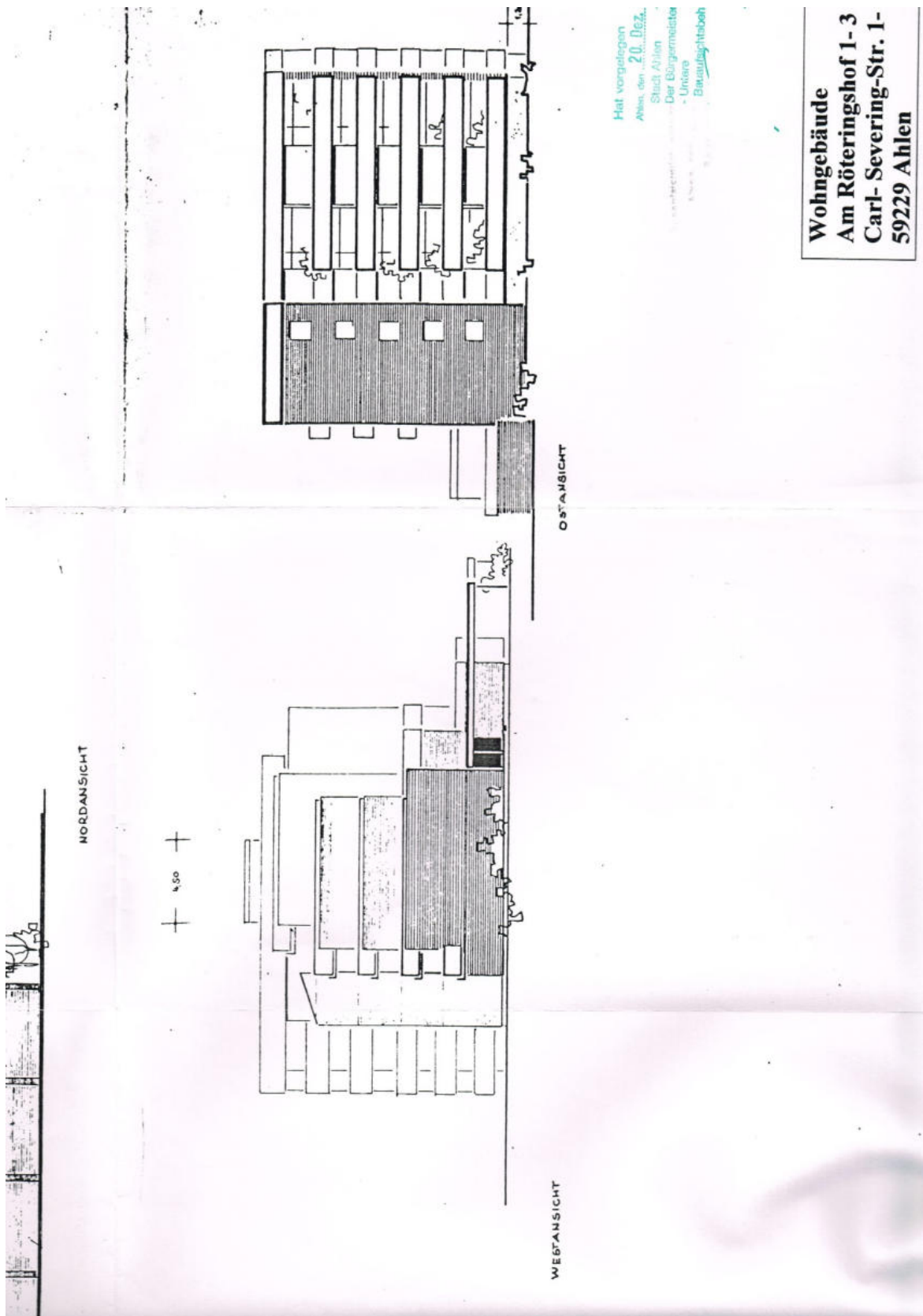
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 5 im Erdgeschoss gem. Aufteilungsplan (tatsächliche Aufteilung abweichend)



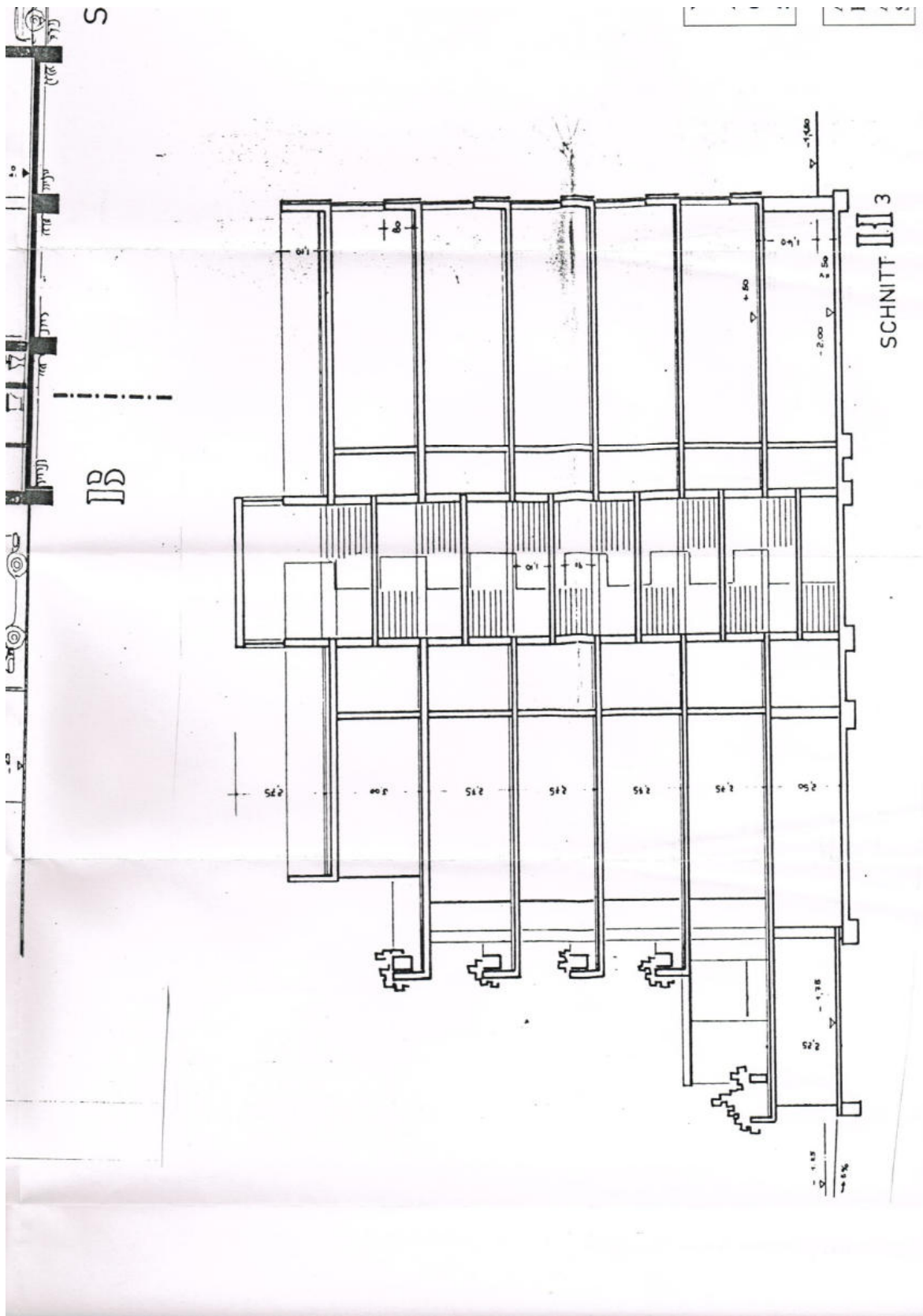
tatsächliche Aufteilung (Gedächtnisskizze, nicht maßstabsgerecht)



Ansichten Gesamtobjekt



wie vor



Schnitt (östlicher Gebäudeteil)



Wohnfläche

Bei nachstehenden Berechnungen handelt es sich um Ablichtungen aus den Bauaktenunterlagen. Die Berechnung der Wohnfläche (Wfl.) basiert nicht auf der Wohnflächenverordnung. Die zugrunde gelegte Fläche wurde jedoch anhand der Bauzeichnungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Aufteilung auf Basis der Wohnflächenverordnung überschlägig plausibilisiert.

Blatt 7

Altenwohnung I

1-Personenwohnung (genau wie im 1. Obergeschoß)

1 = Diele	= 0,885 x 1,01	= 0,89	
	2,135 x 1,76 x 0,97	= 3,62	
2 = Abstellraum	= 1,03 x 1,01 x 0,97	= 1,00	
3 = Kochen	= 1,75 x 2,885 x 0,97	= 4,90	
4 = Bad	= 1,635 x 1,885 x 0,97	= 2,99	
5 = Wohnen	= 2,885 x 5,51		
	1,125 x 2,135		
	2,385 x 0,25 x 0,97	= 0,58	
6 = Balkon	= 3,00 x 1,40 x 0,50	= 2,10	
7 = Schlafen	= 2,76 x 2,76 x 0,97	= 7,39	
		<u>18,33</u>	

Altenwohnung I = 41,22 m<sup>2</sup>

Altenwohnung II

2-Personenwohnung (genau wie im 1. Obergeschoß)

1 = Diele	= 1,385 x 2,49 x 0,97	= 3,35	
2 = Garderobe	= 1,39 x 1,01 x 0,97	= 1,36	
3 = Abstellraum	= 1,03 x 1,01 x 0,97	= 1,00	
4 = Bad	= 1,635 x 2,635 x 0,97	= 4,18	
5 = Schlafen	= 4,385 x 2,825 x 0,97	= 12,02	
6 = Wohnen	= 3,635 x 4,385		
	3,135 x 1,50 x 0,97	= 20,02	
8 = Kochen	= 2,51 x 2,135 x 0,97	= 5,20	
9 = Balkon	= 4,50 x 1,60 x 0,50	= 3,60	
		<u>50,73</u>	

Altenwohnung II = 50,73 m<sup>2</sup>

Altenwohnung III

1-Personenwohnung (genau wie im 1. Obergeschoß)

1 = Diele	= 3,115 x 1,26 x 0,97	= 3,81	
2 = Bad	= 1,385 x 2,135 x 0,97	= 2,87	
3 = Küche	= 3,135 x 1,70 x 0,97	= 5,17	
4 = Abstellraum	= 3,135 x 0,50 x 0,97	= 1,52	
5 = Wohn-Schlaf-	= 7,26 x 3,51		
	1,49 x 0,625 x 0,97	= 23,81	
6 = Balkon	= 3,76 x 1,625 x 0,50	= 3,06	
		<u>40,24</u>	

Altenwohnung III = 40,24 m<sup>2</sup>

Altenwohnung IV

1-Personenwohnung (genau wie im 1. Obergeschoß)

1 = Diele	= 1,51 x 0,905		
	1,26 x 1,635 x 0,97	= 3,33	
2 = Abstellraum	= 1,51 x 0,70 x 0,97	= 1,03	
3 = Kochen	= 4,385 x 1,635 x 0,97	= 6,95	
4 = Bad	= 2,51 x 1,635 x 0,97	= 3,98	
5 = Wohn-Schlaf-	= 10,135 x 2,51 x 0,97	= 24,68	
6 = Balkon	= 2,125 x 1,625 x 0,50	= 1,73	
		<u>41,70</u>	

Altenwohnung IV = 41,70 m<sup>2</sup>

Altenwohnung V

2-Personenwohnung (genau wie im 1. Obergeschoß)

1 = Diele	= 1,885 x 1,385 x 0,97	= 2,53	
2 = Wohnen	= 5,76 x 3,01		
	2,135 x 2,76 x 0,97	= 22,53	

Wohnflächen - Zusammenstellung

Mietwohnungen

Erdgeschoß:		A = 97,84 m <sup>2</sup>
		B = 97,84 m <sup>2</sup>
		C = 97,84 m <sup>2</sup>
		D = 97,84 m <sup>2</sup>
		E = 77,17 m <sup>2</sup>
		F = 77,17 m <sup>2</sup>
		G = 90,39 m <sup>2</sup>
		H = 80,92 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß:		A = 100,57 m <sup>2</sup>
		B = 100,57 m <sup>2</sup>
		C = 100,57 m <sup>2</sup>
		E = 100,57 m <sup>2</sup>
		G = 68,89 m <sup>2</sup>
		H = 80,92 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß:		B = 83,80 m <sup>2</sup>
		C = 83,80 m <sup>2</sup>
		D = 83,80 m <sup>2</sup>
		G = 68,89 m <sup>2</sup>
		H = 80,92 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoß:		C = 83,80 m <sup>2</sup>
		D = 83,80 m <sup>2</sup>
		G = 68,89 m <sup>2</sup>
		H = 80,92 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoß:		D = 83,80 m <sup>2</sup>
		H = 80,92 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Mietwohnungen:		<u>= 2.152,44 m<sup>2</sup></u>

Altenwohnungen

Erdgeschoß:	AW	I = 41,22 m <sup>2</sup>
		II = 50,73 m <sup>2</sup>
		III = 40,24 m <sup>2</sup>
		IV = 41,70 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß:	AW	I = 41,22 m <sup>2</sup>
		II = 50,73 m <sup>2</sup>
		III = 40,24 m <sup>2</sup>
		IV = 41,70 m <sup>2</sup>
		V = 53,33 m <sup>2</sup>
		VI = 53,33 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß:	AW	I = 41,22 m <sup>2</sup>
		II = 50,73 m <sup>2</sup>
		III = 40,24 m <sup>2</sup>
		IV = 41,70 m <sup>2</sup>
		V = 53,33 m <sup>2</sup>
		VI = 53,33 m <sup>2</sup>

Blatt 14

3. Obergeschoß:	AW	I	=	41,22	m <sup>2</sup>
		II	=	50,73	m <sup>2</sup>
		III	=	40,24	m <sup>2</sup>
		IV	=	41,70	m <sup>2</sup>
		V	=	53,33	m <sup>2</sup>
		VI	=	53,33	m <sup>2</sup>
4. Obergeschoß:	AW	I	=	41,22	m <sup>2</sup>
		II	=	50,73	m <sup>2</sup>
		III	=	40,24	m <sup>2</sup>
		IV	=	41,70	m <sup>2</sup>
		VII	=	48,72	m <sup>2</sup>
		VIII	=	48,72	m <sup>2</sup>
		IX	=	65,78	m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche Altenwohnungen</u>					<u>1.352,65</u>

Wohnfläche insgesamt:	M	=	2.152,44	m <sup>2</sup>
	AW	=	1.352,65	m <sup>2</sup>
		=	3.505,09	m <sup>2</sup>

Mietwohnungen	=	25	Stck
Altenwohnungen	=	29	Stck
	=	54	Stck
Anteil der Mietwohnungen	=	46,40	%
Anteil der Altenwohnungen	=	53,60	%

Ahlen, den .....  
 Architekt

ARCHITEKTEN:  
 478

Gemeinnütziger Bauverein  
 e. G. Ahlen

Fotos vom Bewertungsobjekt



Schaden am Parkettboden



Loggia



östlicher Gebäudekomplex / Ansicht von Dolberger Straße (Lage des Bewertungsobjekts markiert)



wie vor / Ansicht von der Straße Am Röteringshof



Eingang zum östlichen Gebäudekomplex



westlicher Gebäudekomplex / Ansicht von der Straße Am Röteringshof



Gesamtobjekt / Ansicht von der Carl-Severing-Straße



wie vor