



## Anlagen zum Verkehrswertgutachten

**-Internetversion-**



**Bewertungsobjekt:** Einfam.-Doppelhaushälfte mit Garage

**Lage:** Rebhuhnweg 6  
59227 Ahlen

**Auftraggeber:** Amtsgericht Ahlen  
AZ 008 K 003/23

**Wertermittlungstichtag:** 03. August 2023

**Bewertungsanlass:** Ermittlung des Verkehrswerts  
für die Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

**Ermittelter Verkehrswert:** ca. 345.000 Euro

Urberschutz, 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 Flurkarte 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.

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte**



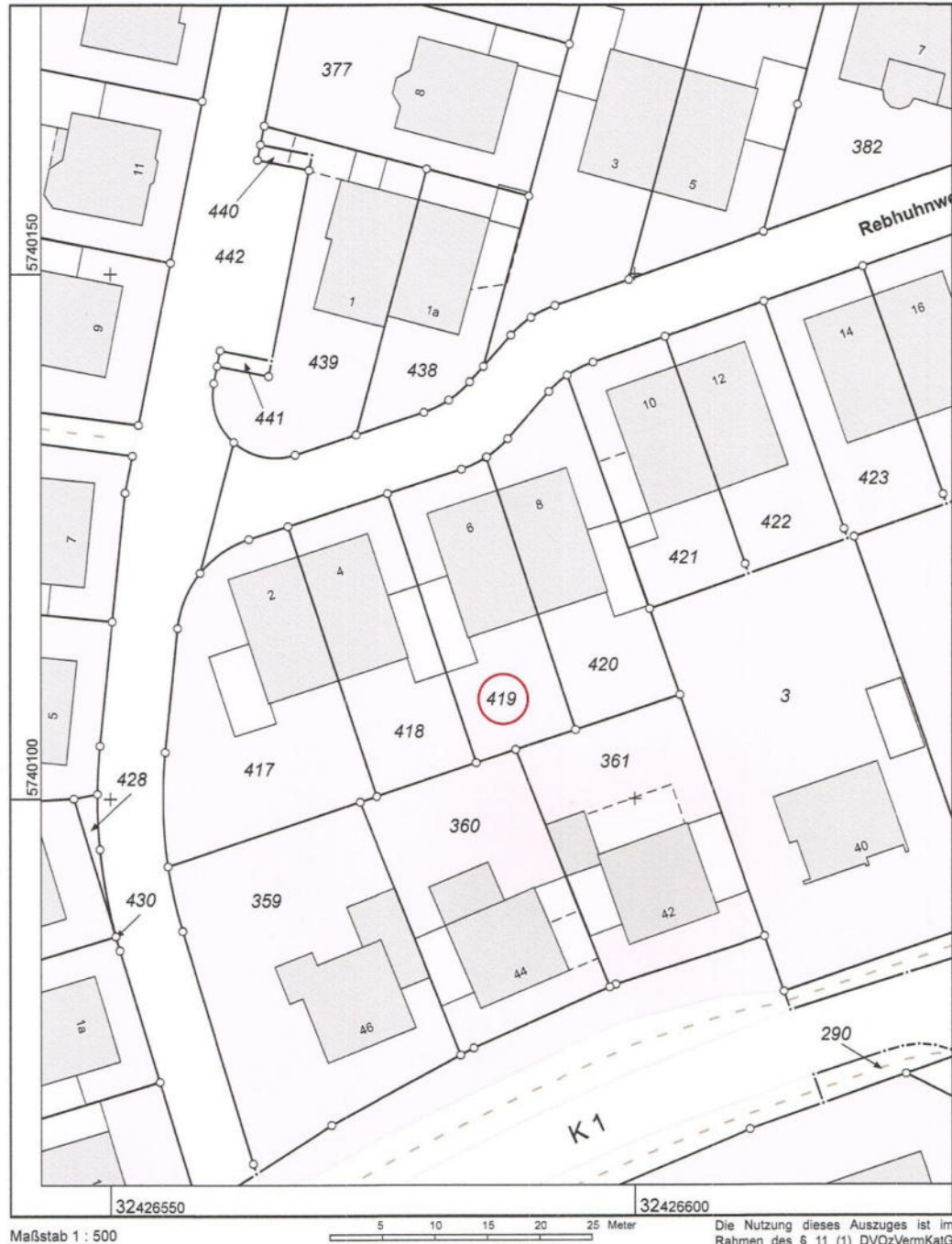
Kreis Warendorf  
Katasteramt

Flurstück: 419  
Flur: 7  
Gemarkung: Vorhelm  
Rebhuhnweg 6, Ahlen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.12.2023



Maßstab 1 : 500

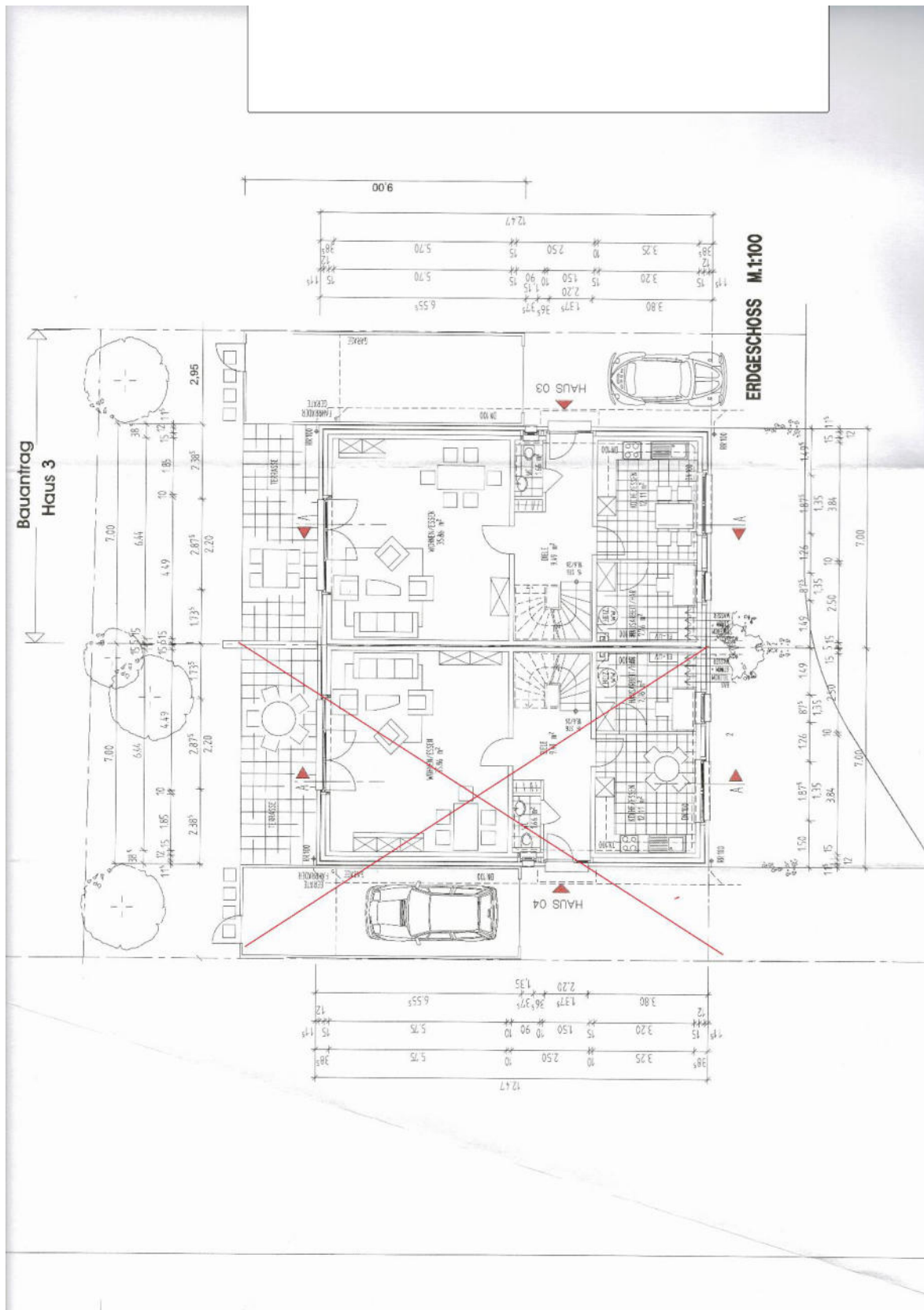
5 10 15 20 25 Meter

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

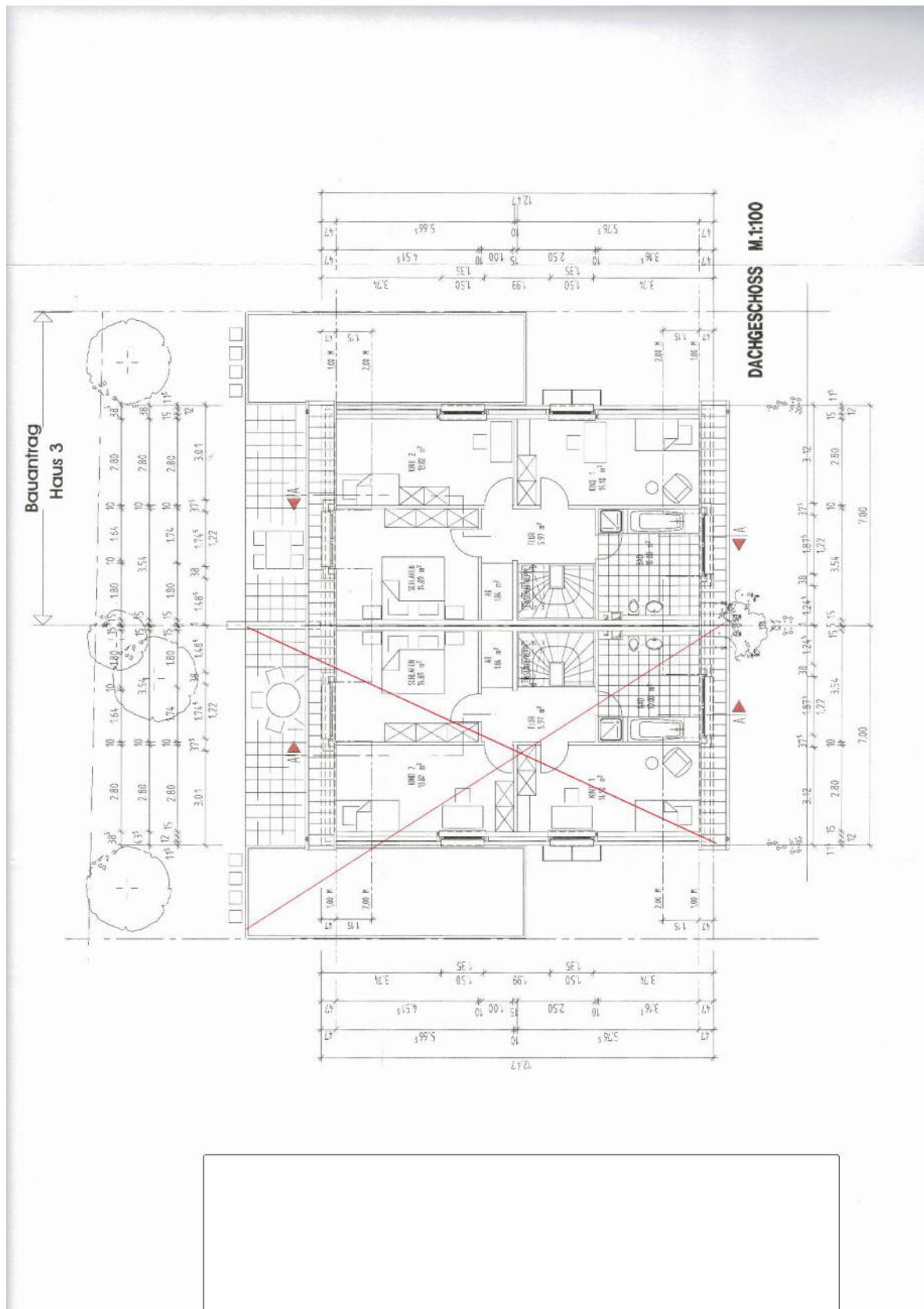
-nicht maßstabsgerecht-

# Bauzeichnungen

Der Gebäudebestand kann von den Bauzeichnungen abweichen.

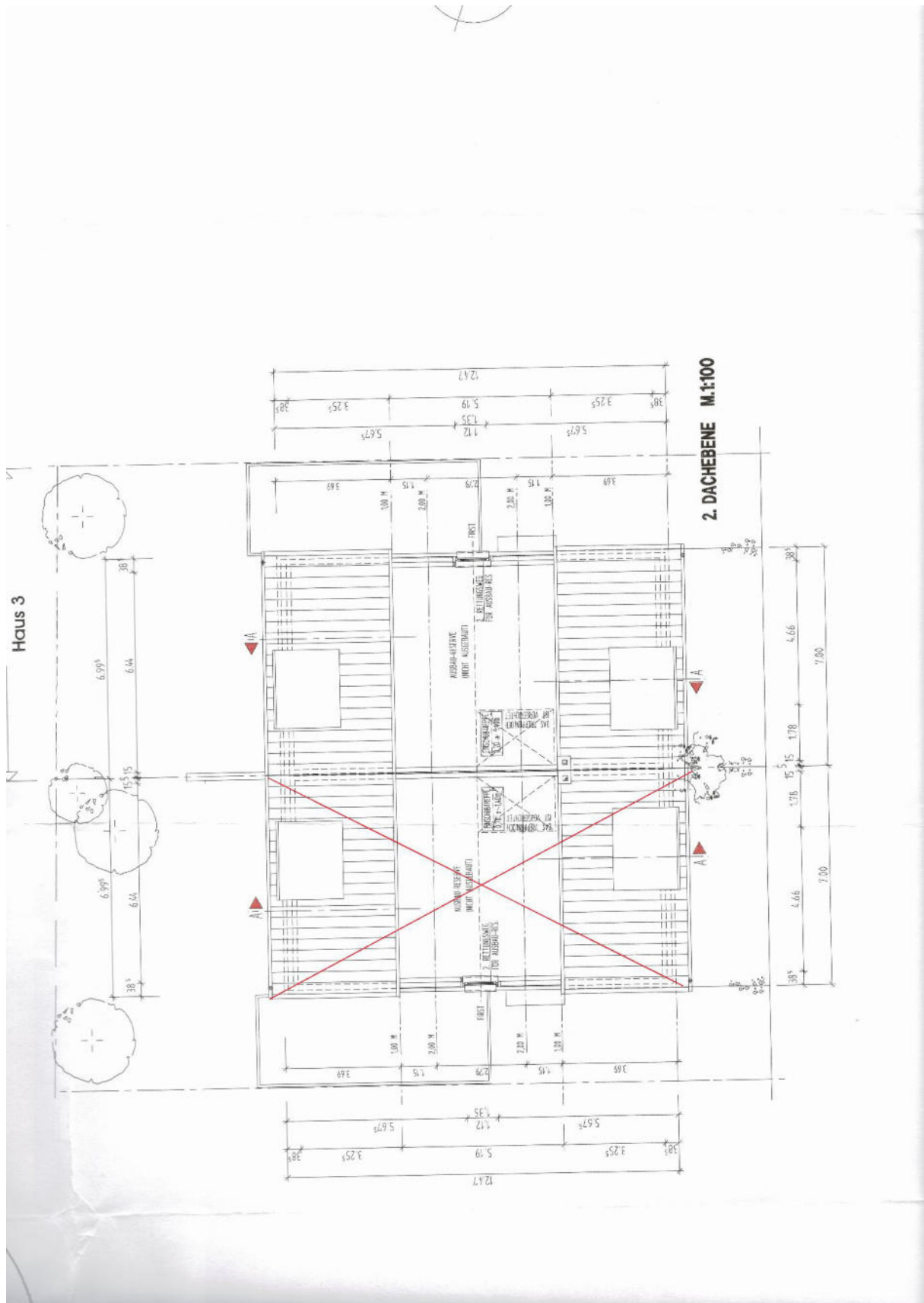


Erdgeschoss

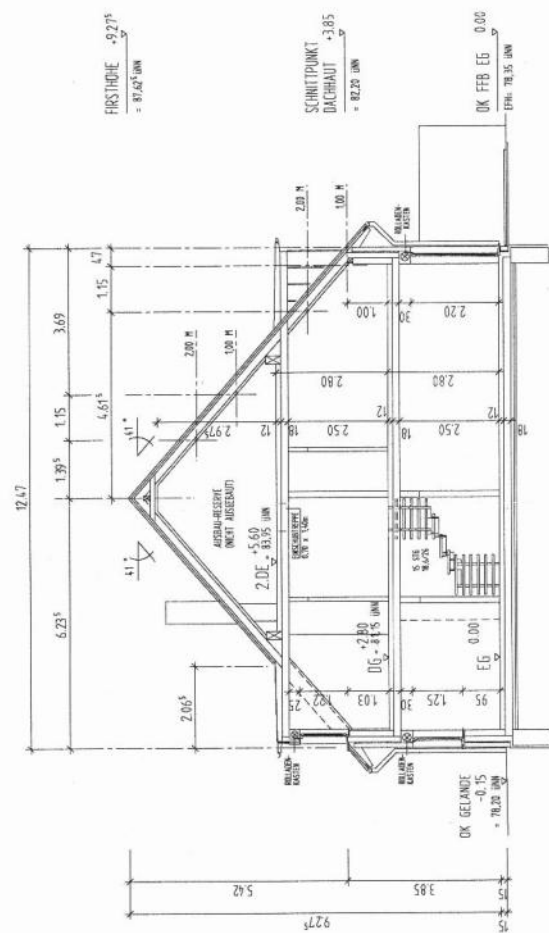


Dachgeschoss





## 2. Dachebene / Spitzboden



**SCHNITT A-A M.1:100**

## Schnitt



Ansichten







**Bautechnische Berechnungen**

Die bautechnischen Berechnungen basieren auf in der Bauakte des Bauamts der Stadt Ahlen vorhandenen Bauzeichnungen. Einzelne Maße wurden aus den Bauzeichnungen herausgemessen, errechnet oder geschätzt. Abweichungen zwischen den Bauzeichnungen und dem Gebäudebestand können nicht ausgeschlossen werden.

Die Architektenberechnung der Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen und auf Basis der Bauzeichnungen stichprobenhaft überprüft.

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

**Bruttogrundfläche (BGF, ca.-Maße)**  
**nach DIN 277-1, Stand: 02/2005****Wohnhaus**

|             |              |                                    |
|-------------|--------------|------------------------------------|
| EG          | 7,00 x 12,47 | 87,29 m <sup>2</sup>               |
| DG          | ~ wie EG     | <u>87,29 m<sup>2</sup></u>         |
|             |              | 174,58 m <sup>2</sup>              |
| <b>rund</b> |              | <b><u>175,00 m<sup>2</sup></u></b> |

Besondere Bauteile:

Dachgauben und Sonstiges

**Pkw-Garage**

|             |             |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
|             | 2,95 x 9,00 | 26,55 m <sup>2</sup>              |
| <b>rund</b> |             | <b><u>27,00 m<sup>2</sup></u></b> |

Besondere Bauteile:

keine

**Wohnfläche (Wfl.)<sup>1</sup>**

(gem. Architektenberechnung - siehe nächste Seiten)

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Erdgeschoss  | 66,87 m <sup>2</sup>               |
| Dachgeschoss | <u>60,63 m<sup>2</sup></u>         |
|              | <b><u>127,50 m<sup>2</sup></u></b> |

---

<sup>1</sup> Die Architektenberechnung der Wohnfläche basiert nicht auf der Wohnflächenverordnung.

| Wohnflächenberechnung                    |               | Plasskamp - Ahlen |             |
|--|---------------|-------------------|-------------|
| Auflistung nach Bezeichnung und Funktion |               |                   |             |
| Zeichnung                                |               | EG Bauantrag      |             |
| Bauantrag                                |               | Haus 03           |             |
| Bezeichnung<br>Funktion                  | Abmessung     | Grundfläche       | Abzug 3,0 % |
|  |               |                   | NGF         |
| Diele                                    | 0,400 x 0,900 | 0,360             |             |
|  | 1,000 x 2,310 | 2,310             |             |
|  | 4,810 x 0,500 | 2,405             |             |
|  | 4,710 x 1,000 | 4,710             |             |
|  | Summe GF.     | 9,785             | 0,29        |
| Küche                                    | 3,250 x 3,840 | 12,480            |             |
|  | Summe GF.     | 12,480            | 0,37        |
| HWR                                      | 2,500 x 3,200 | 8,000             |             |
|  | Summe GF.     | 8,000             | 0,24        |
| WC                                       | 1,900 x 0,900 | 1,710             |             |
|  | Summe GF.     | 1,710             | 0,05        |
| Wohnen                                   | 5,740 x 6,440 | 36,966            |             |
|  | Summe GF.     | 36,966            | 1,11        |
|  |               | WOHNFLÄCHE:       |             |
|  |               |                   | 66,87       |

| Wohnflächenberechnung                          |           |              |     | Plasskamp - Ahlen |                      |       |
|--|-----------|--------------|-----|-------------------|----------------------|-------|
| Auflistung nach Bezeichnung und Funktion       |           |              |     |                   |                      |       |
| Zeichnung                                      |           | DG Bauantrag |     |                   |                      |       |
| Bauantrag                                      |           | Haus 03      |     |                   |                      |       |
| Bezeichnung<br>Funktion                        | Abmessung |              |     | Grundfläche       | Abzug 3,0 %          | NGF   |
| Bad  | 1,965 x   | 3,540        |     | 6,956             |                      |       |
|  | 1,235 x   | 2,000        |     | 2,470             |                      |       |
|  | 1,390 x   | 1,150 x      | 0,5 | 0,799             |                      |       |
|  | 0,150 x   | 1,150 x      | 0,5 | 0,086             |                      |       |
|  | Summe GF. |              |     | 10,312            | 0,31                 | 10,00 |
| AR   | 1,900 x   | 1,000        |     | 1,900             |                      |       |
|  | Summe GF. |              |     | 1,900             | 0,06                 | 1,84  |
| Flur   | 2,500 x   | 1,740        |     | 4,350             |                      |       |
|  | 1,100 x   | 1,640        |     | 1,804             |                      |       |
|  | Summe GF. |              |     | 6,154             | 0,18                 | 5,97  |
| Kind 1   | 2,800 x   | 4,615        |     | 12,922            |                      |       |
|  | 2,800 x   | 1,150 x      | 0,5 | 1,610             |                      |       |
|  | Summe GF. |              |     | 14,532            | 0,44                 | 14,10 |
| Kind 2   | 2,800 x   | 4,515        |     | 12,642            |                      |       |
|  | 2,800 x   | 1,150 x      | 0,5 | 1,610             |                      |       |
|  | Summe GF. |              |     | 14,252            | 0,43                 | 13,82 |
| Schlafen                                       | 3,415 x   | 3,540        |     | 12,089            |                      |       |
|  | 1,865 x   | 1,235        |     | 2,303             |                      |       |
|  | 1,635 x   | 1,150 x      | 0,5 | 0,940             |                      |       |
|  | 0,040 x   | 1,150 x      | 0,5 | 0,023             |                      |       |
|  | Summe GF. |              |     | 15,356            | 0,46                 | 14,89 |
|  |           |              |     | WOHNFLÄCHE:       |                      | 60,63 |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
| <b><u>Zusammenstellung der Wohnflächen</u></b> |           |              |     |                   |                      |       |
| Wohnfläche EG:                                 |           |              |     | 66,87             | m <sup>2</sup>       |       |
| Wohnfläche OG:                                 |           |              |     | 60,63             | m <sup>2</sup>       |       |
| Wohnfläche gesamt:                             |           |              |     | <u>127,50</u>     | <u>m<sup>2</sup></u> |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |
|  |           |              |     |                   |                      |       |

Der Bauakte entnommene Architektenberechnung der Wohnfläche.

**Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt**



Ansicht von der Straße / Nord- und Westseite



Ansicht von der Straße





wie vor / Gesamtansicht



Gartenseite / Südseite



wie vor / Terrassenbereich



Gartenhütte