



---

## Anlagen zum Verkehrswertgutachten

**-Internetversion-**



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>2-Fam.-Doppelhaushälfte</b>
<b>Lage:</b>	<b>Schützenstraße 24 59229 Ahlen</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Ahlen Az.: 008 K 004/23</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>01. August 2023</b>
<b>Bewertungsanlass:</b>	<b>Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung</b>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>ca. 180.000 Euro (ohne Sicherheitsabschlag) ca. 140.000 Euro (mit Sicherheitsabschlag)</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 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 14 Seiten einschließlich Deckblatt.

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte**



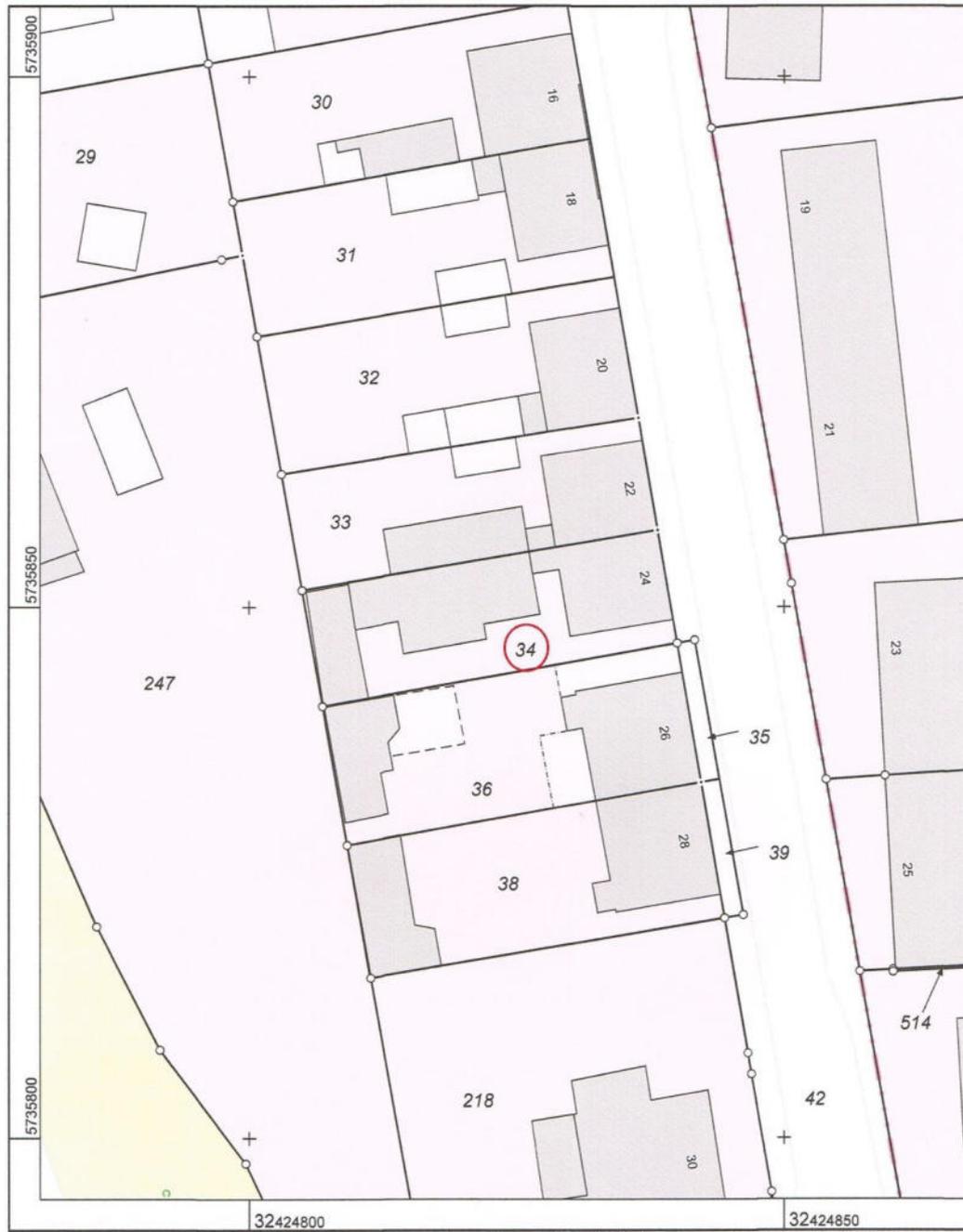
Kreis Warendorf  
Katasteramt

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

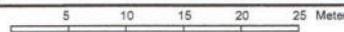
Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 34  
Flur: 19  
Gemarkung: Ahlen  
Schützenstraße 24, Ahlen

Erstellt: 28.09.2023



Maßstab 1 : 500

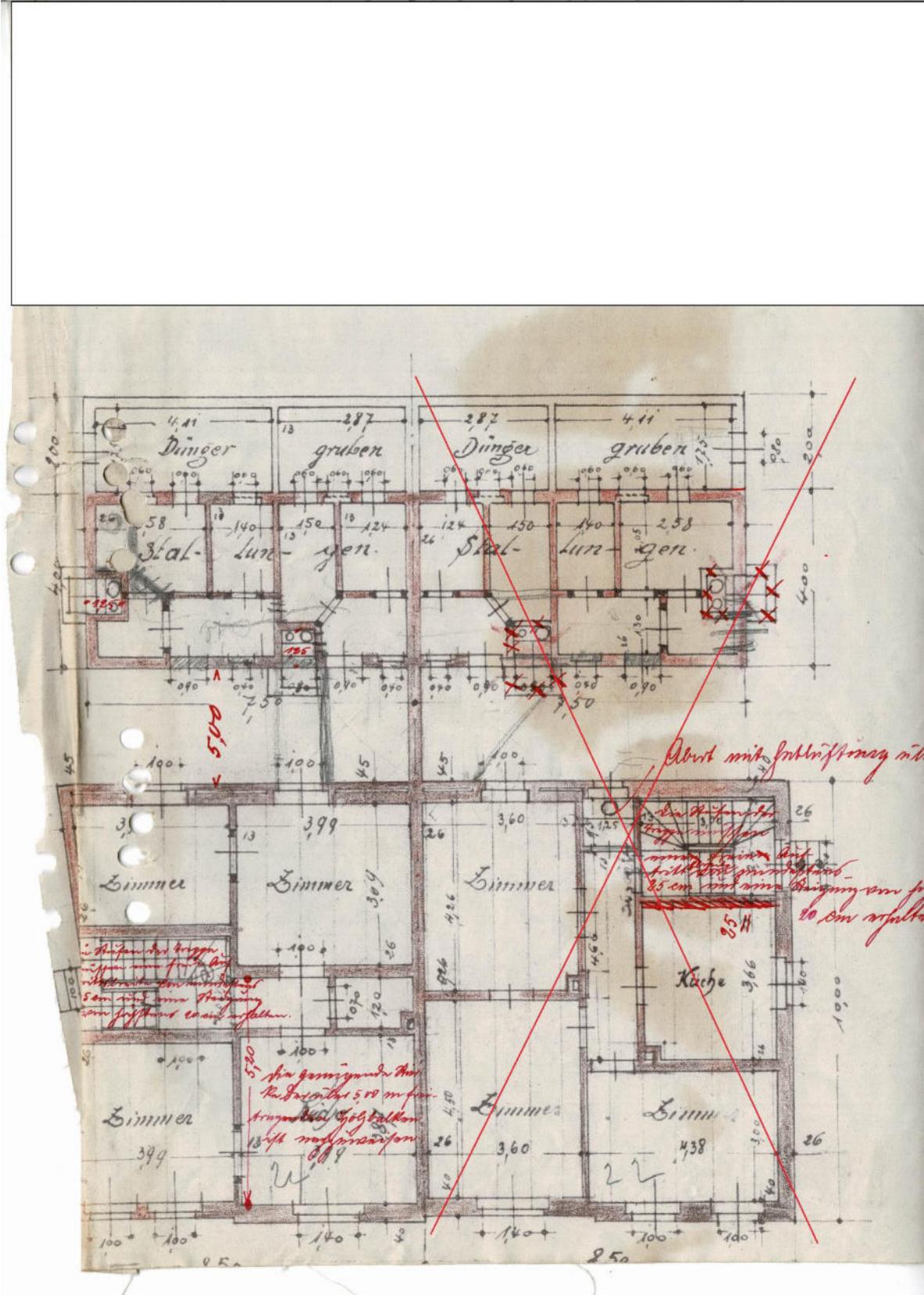


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

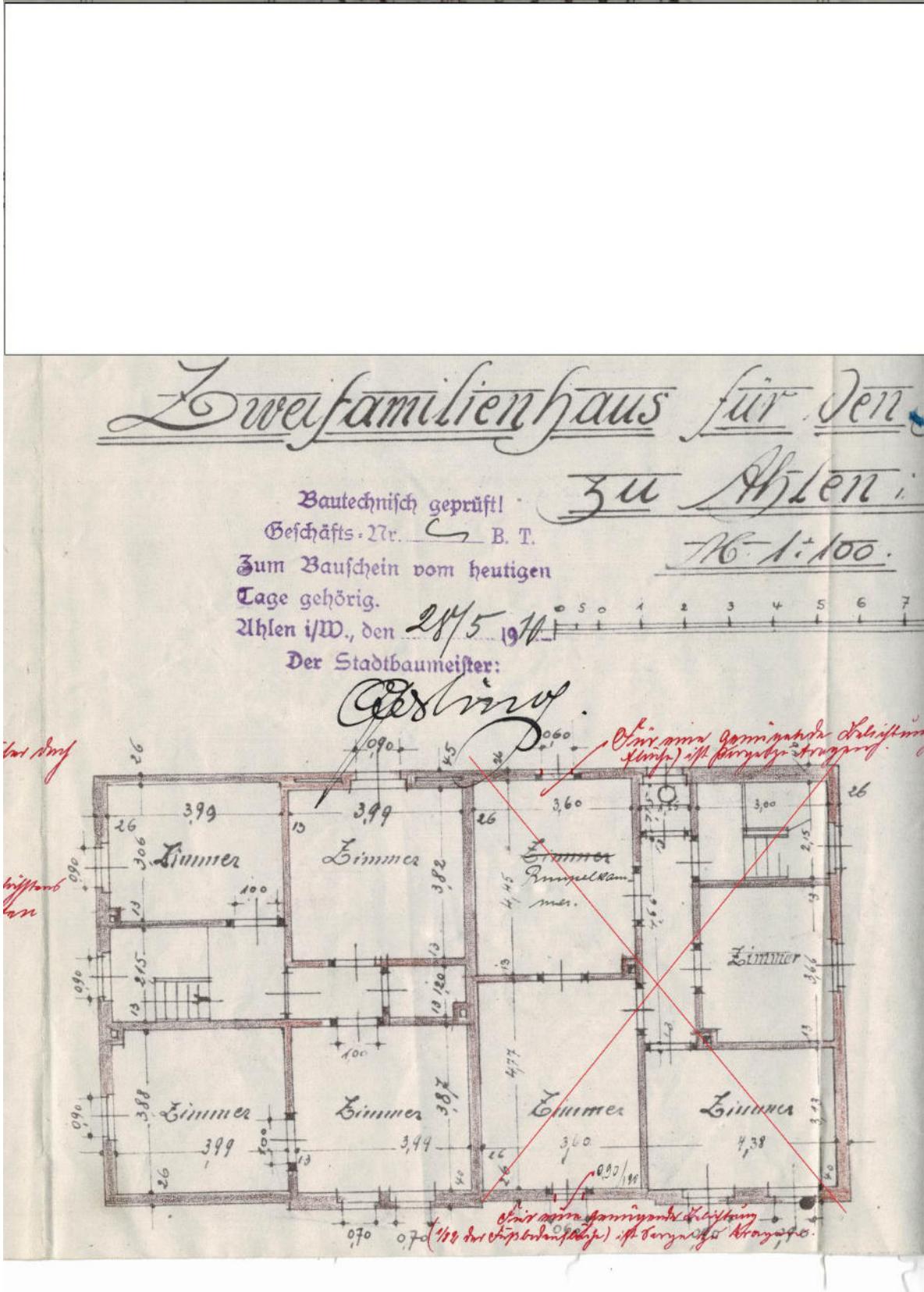
-nicht maßstabsgerecht-

**Bauzeichnungen**

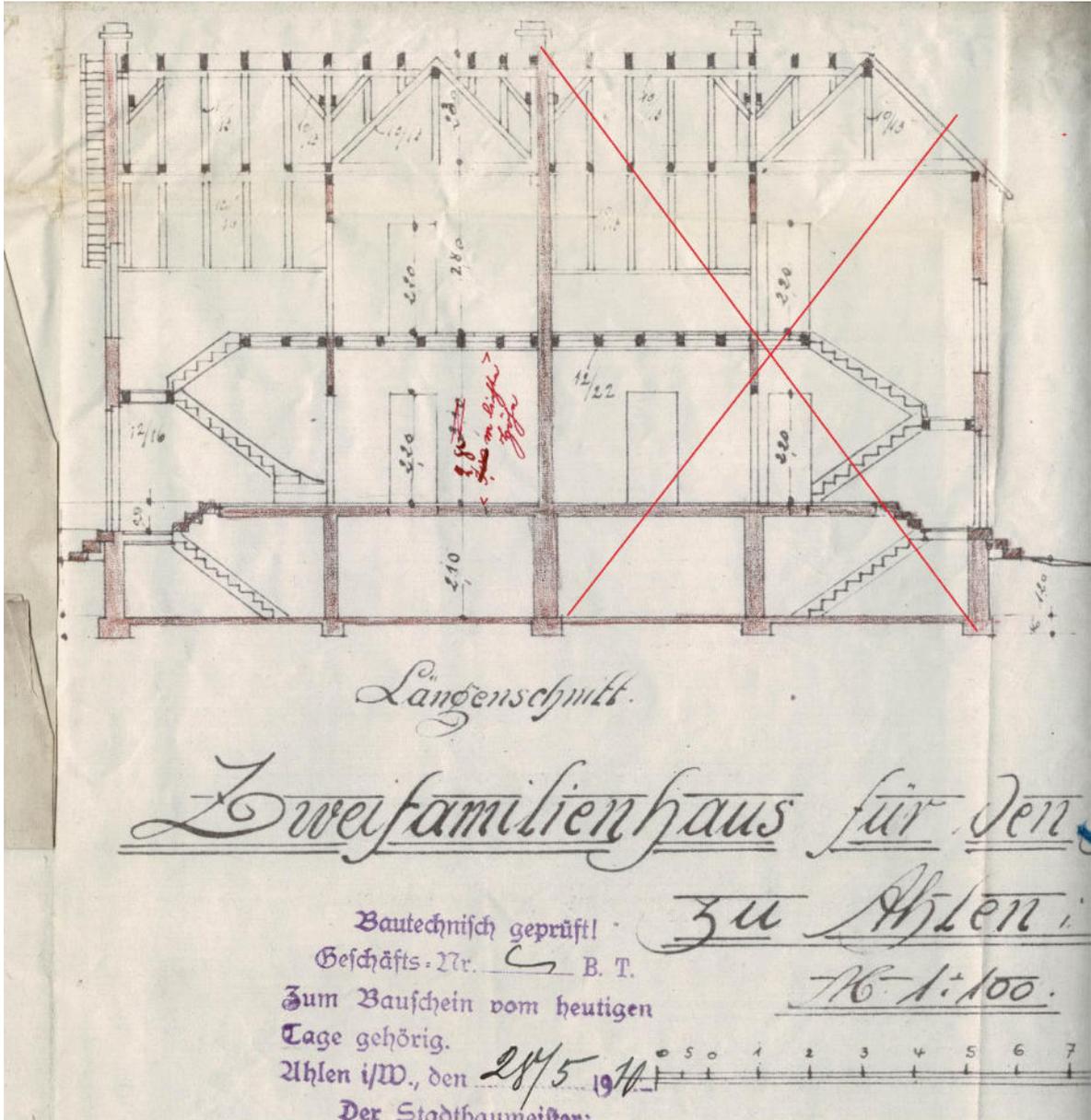
Der Gebäudebestand weicht von den Bauzeichnungen teilweise ab.



Erdgeschoss







Schnittzeichnungen





Ansichtszeichnung

### Bautechnische Berechnungen

Die bautechnischen Berechnungen des Wohnhauses basieren auf in der Bauakte des Bauamts der Stadt Ahlen vorhandenen Bauzeichnungen. Einzelne Maße wurden aus den Bauzeichnungen herausgemessen, errechnet oder geschätzt. Soweit von außen feststellbar, weicht der Gebäudebestand von den Bauzeichnungen teilweise ab. Die Maße des rückseitigen Anbaus wurden aus der Flurkarte herausgemessen.

Die tatsächliche Raumaufteilung bzw. Grundrissgestaltung und Nutzung der baulichen Anlagen ist mangels Innenbesichtigung überwiegend nicht bekannt. Es konnte lediglich das Erdgeschoss des rückseitigen Anbaus (nicht ausgebauter Wirtschaftsbereich) und der Eingangsbereich des Wohnhauses teilweise in Augenschein genommen werden.

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**

KG	~ (8,57 x 10,00)	85,70 m <sup>2</sup>
EG	~ (8,50 x 10,00)	85,00 m <sup>2</sup>
OG	~ wie EG	85,00 m <sup>2</sup>
DG	~ wie OG	<u>85,00 m<sup>2</sup></u>
		340,70 m <sup>2</sup>
<b>rund</b>		<b>341,00 m<sup>2</sup></b>

Besondere Bauteile:  
Dachgaube und Sonstiges

##### **Hinterhaus** (Maße aus Flurkarte gemessen, teilweise geschätzt)

EG	~ (6,00 x 13,20) + (7,90 x 1,50) + (4,50 x 4,00)	109,05 m <sup>2</sup>
OG	~ wie EG	<u>109,05 m<sup>2</sup></u>
		218,10 m <sup>2</sup>
<b>rund</b>		<b>218,00 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnfläche (Wfl., alles ca.-Maße)

**In Anlehnung<sup>1</sup> an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003**  
(tatsächliche Aufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten unbekannt)

##### **Erdgeschoss**

Flur	2,06 x 1,20 x 0,97	2,40 m <sup>2</sup>
Bad / n.b.	1,80 x 1,20 x 0,97	2,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,99 x 2,74 x 0,97	10,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,99 x 3,69 x 0,97	14,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,99 x 3,87 x 0,97	14,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,99 x 3,62 x 0,97	<u>14,01 m<sup>2</sup></u>
		58,37 m <sup>2</sup>
<b>rund</b>		<b>58,00 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Die Verordnung geht von tatsächlichen Rauminnenmaßen aus, so dass ein Abzug zur Berücksichtigung des Innenputzes nicht vorgesehen ist. Die Berechnung basiert jedoch auf historischen Bauzeichnungen (ohne Innenputz), so dass hier zur Ermittlung der Wohnfläche ein Putzabzug vorgenommen wird.

**Obergeschoss**

Flur	$(1,60 \times 2,15) + (2,06 \times 1,20) \times 0,97$	5,73 m <sup>2</sup>
Bad / n.b.	$1,80 \times 1,20 \times 0,97$	2,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,99 \times 3,06 \times 0,97$	11,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,99 \times 3,82 \times 0,97$	14,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,99 \times 3,87 \times 0,97$	14,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	$3,99 \times 3,88 \times 0,97$	<u>15,02 m<sup>2</sup></u>
		64,45 m <sup>2</sup>
<b>rund</b>		<b>64,00 m<sup>2</sup></b>

**Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt**



Ansicht von der Straße / Ostseite



wie vor / Süd- und Ostseite



Hauseingang und Weg zum hinteren Hofbereich / Südseite



Hauseingang, Treppenhaus



Westseite mit Hintergebäude



Zugang Hintergebäude



wintergartenähnliche Terrassenüberdachung o.ä. des Hintergebäudes



Innenhof, seitlich Zugang zum Gartenhaus