



Königswall 6, D-45657 Recklinghausen, Telefon 02361 / 92 62 0, Telefax 02361 / 92 62 62  
Heideggerstraße 21, D-48165 Münster, Telefon 02501 / 92 11 648, Telefax 02501 / 92 98 210

## Exposé zum Gutachten GA 109/25 – 8 K 13/25



<b>Objekt:</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Besonderheit:</b>	<b>Erbbaurecht</b>
<b>PLZ / Ort:</b>	<b>48249 Dülmen</b>
<b>Straße:</b>	<b>Könzgenstraße 33</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>259.600 €</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>24.03.2025</b>

<b>Amtsgericht:</b>	Coesfeld
<b>Erbbaugrundbuch von:</b>	Dülmen, Blatt 2070
<b>Gemarkung:</b>	Gemarkung Dülmen, Flur 1, Flurstücke 2433, 2438, 2444
<b>Grundstücksgröße:</b>	678 m <sup>2</sup> (insgesamt)
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 148 m <sup>2</sup> , zzgl. teilausgebauter Keller
<b>Nutzung:</b>	Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.
<b>Jahresrohertrag:</b>	entfällt
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage in Dülmen-Stadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
<b>Restnutzungsdauer:</b>	30 Jahre
<b>Wohnhaus:</b>	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Konstruktion Gebäude:</b>	Massivbau
<b>Wände:</b>	Kalksandsteinmauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	über Keller Stahlbeton; über Wohngeschosse Holzbalken
<b>Dach:</b>	Sattel-/Giebeldach
<b>Beurteilung:</b>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches seit ca. 3 Jahren leer steht. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist 1974, Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre wurden vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (Fenster, Heizung und Bodenbeläge). Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Gebäude in einem baujahrestypischen baulichen Zustand. Der Pflegezustand ist als „vernachlässigt“ zu bezeichnen. Stellenweise besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Die Ausstattungsmerkmale entsprechen überwiegend dem Baujahr und nicht dem heutigen Zeitgeschmack sowie den aktuellen Anforderungen an neuzeitliches Wohnen. Die Außenanlagen sind „verwildert“.

Für Schäden und Mängel, den vorhandenen Unterhaltungstau und die verwilderten Außenanlagen setzt der Sachverständige eine pauschale Wertminderung in Höhe von insgesamt 20.000,00 Euro an. Die Heizungsanlage muss alters- und funktionsbedingt kurzfristig ausgetauscht werden. Es wird hier u. a. auf die Richtlinien des GEG verwiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Austausch unterstellt und eine Wertminderung bzw. Investition in Höhe von insgesamt rd. 10.000,00 € angesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Dacheindeckung vermutlich um Eternit-Schiefer handelt. Sofern die Dacheindeckung noch aus dem Baujahr stammt, ist hier mit asbesthaltigen Faserzementplatten zu rechnen, da diese bis zum Jahr 1989 hergestellt wurden. Ob überhaupt und gegebenenfalls in welcher Form und in welchem Umfang Asbest verbaut wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt und kann nur im Rahmen einer baubiologischen Schadstoffanalyse festgestellt werden.

**Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.  
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.**

Keller- und Erdgeschoss



