



Anlagen zum Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienwohnhaus
Lage:	Am Webstuhl 1 59227 Ahlen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ahlen AZ 008 K 014/23
Wertermittlungstichtag:	22. August 2024
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 270.000 Euro (Gesamtobjekt) Verkehrswerte getrennt nach lfd. Nrn im Bestandsverzeichnis siehe Seite 21

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 15 Seiten einschließlich Deckblatt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte



**Kreis Warendorf
Katasteramt**

Flurstück: 510
Flur: 14
Gemarkung: Ahlen
Am Webstuhl 1, Ahlen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 26.08.2024



Maßstab 1 : 500

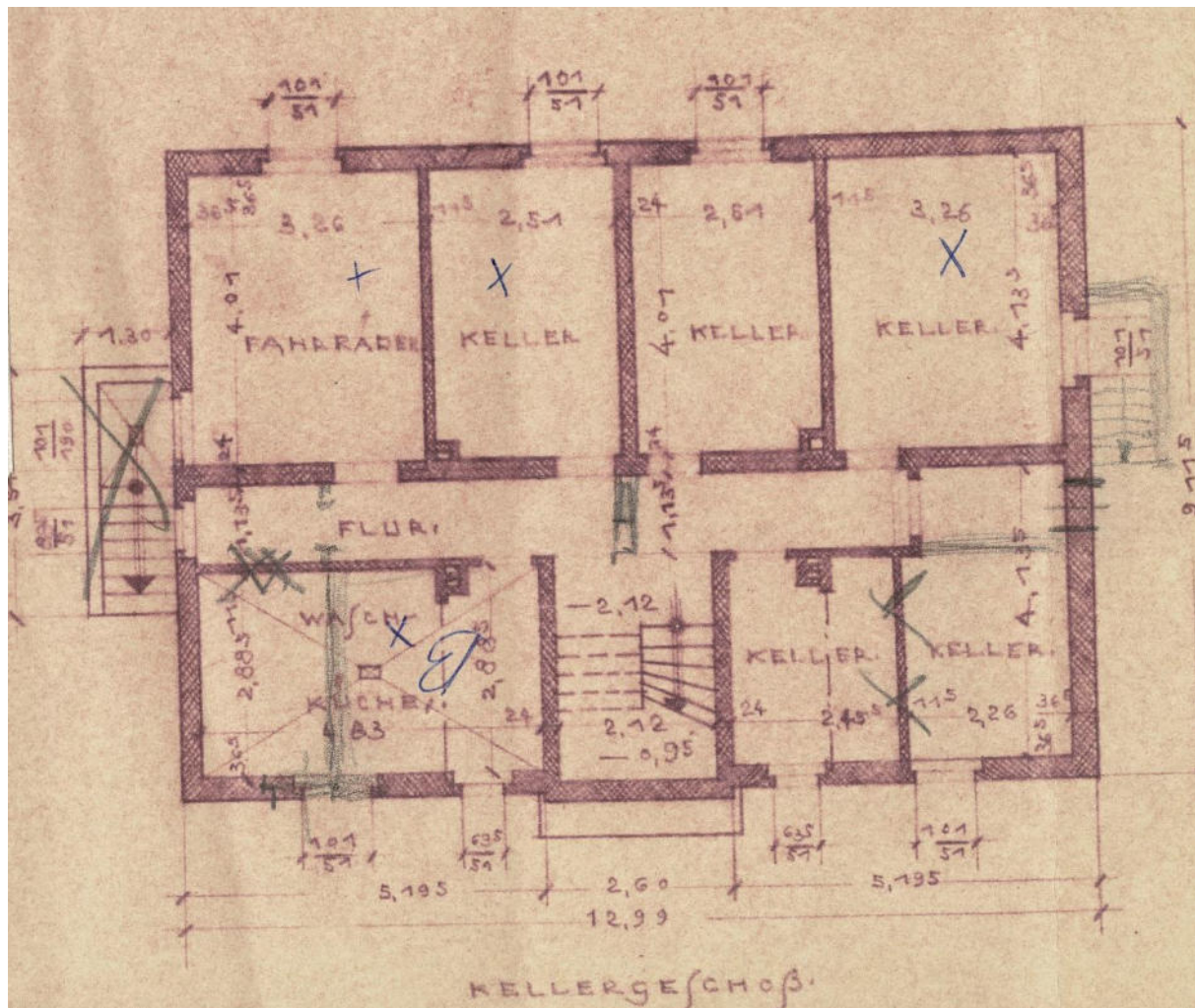
0 5 10 15 20 25 Meter

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

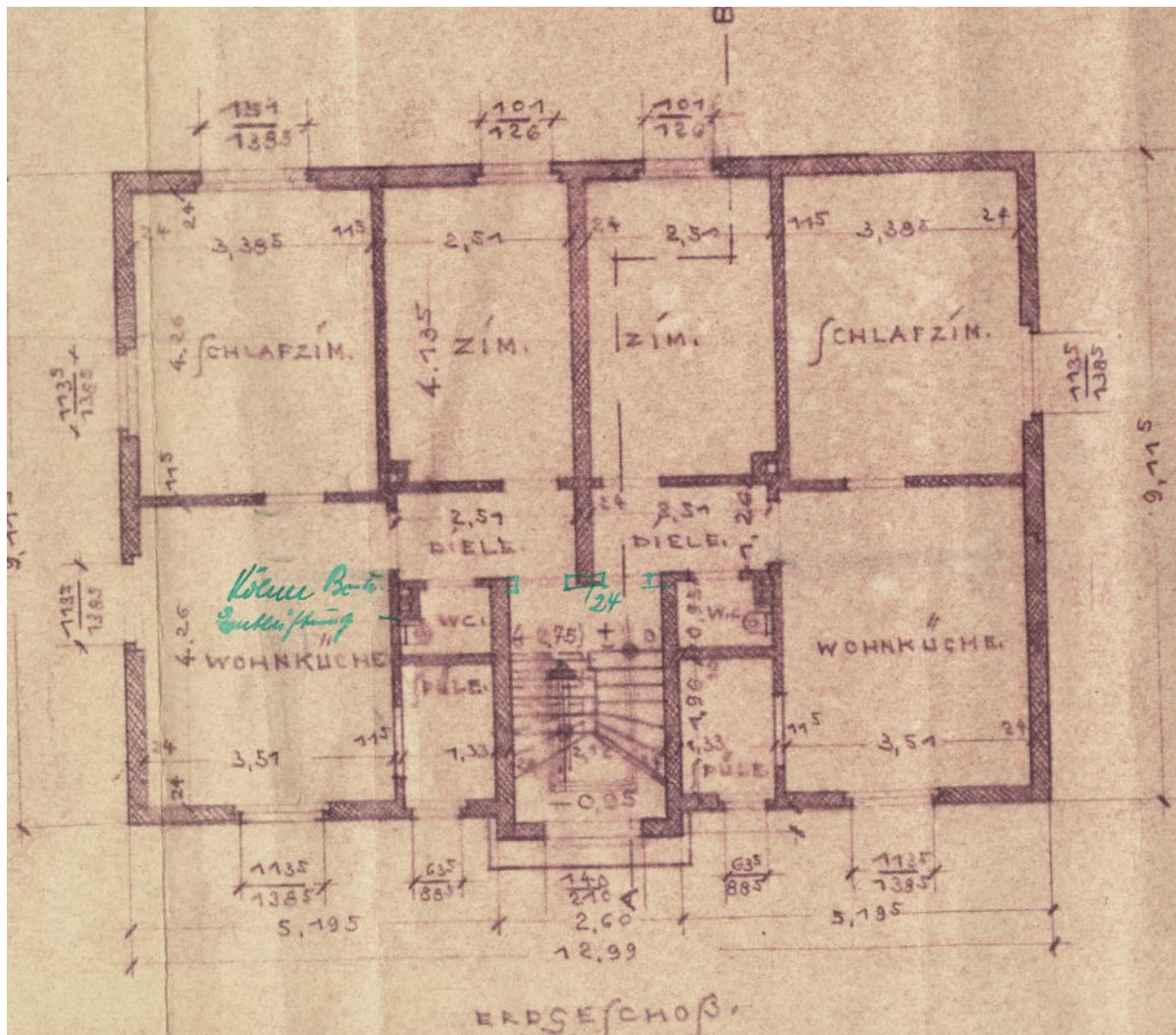
- nicht maßstäblich -

Bauzeichnungen

Gebäudebestand und Nutzungen weichen von den Bauzeichnungen teilweise ab.

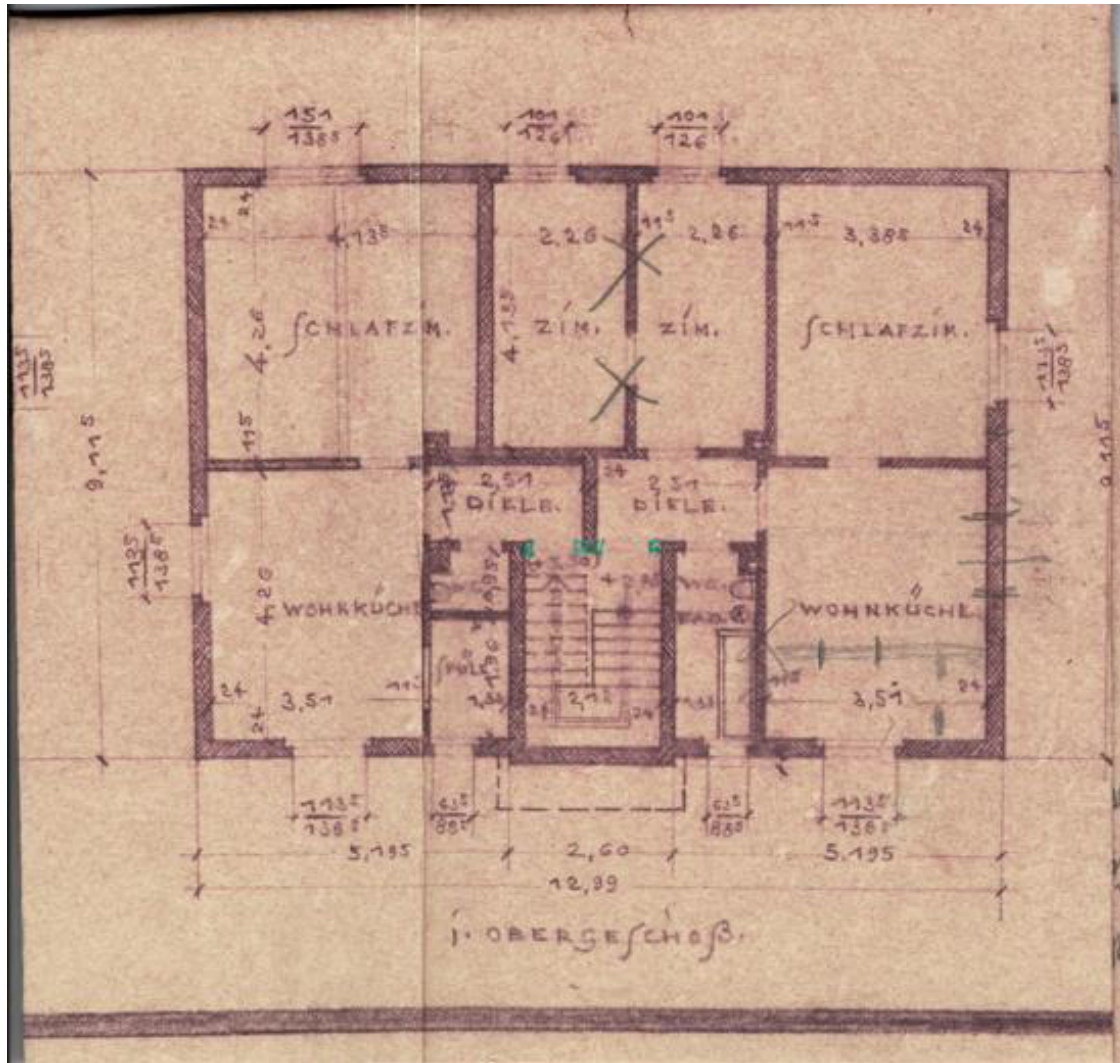


Kellergeschoss

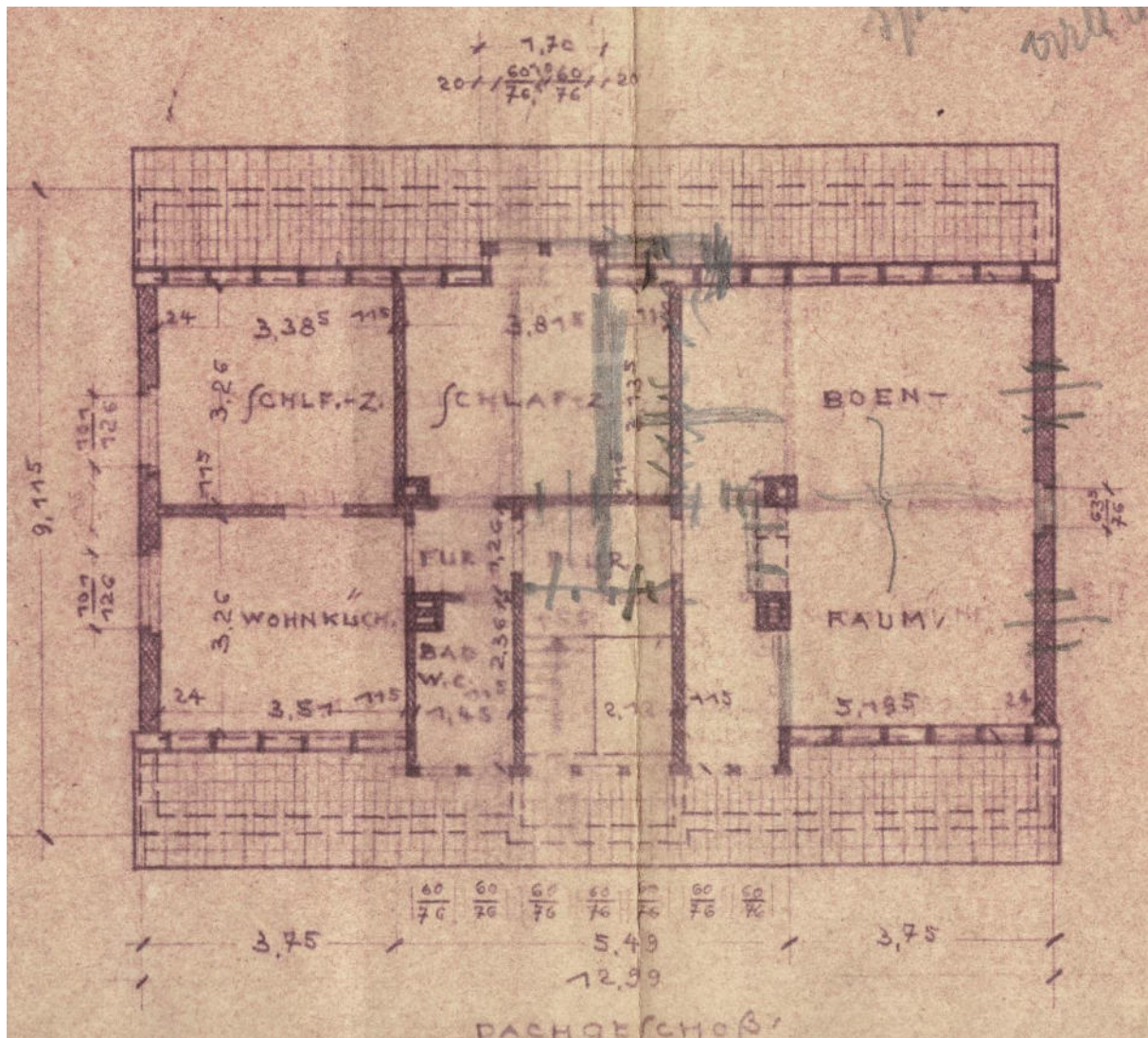


Erdgeschoss

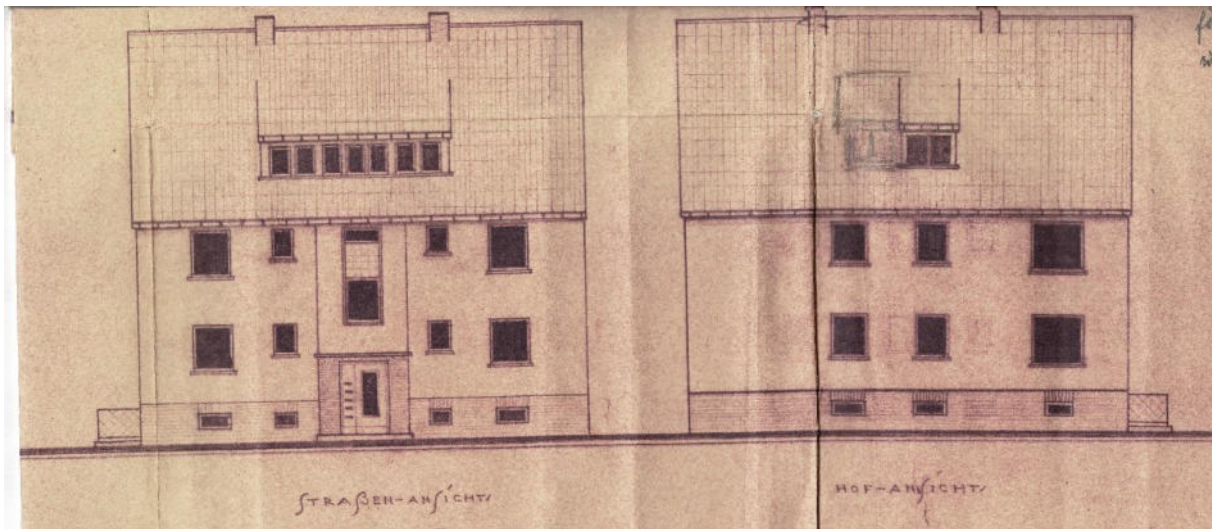
(tatsächlich lt. Angabe zu einer Wohneinheit zusammengelegt)



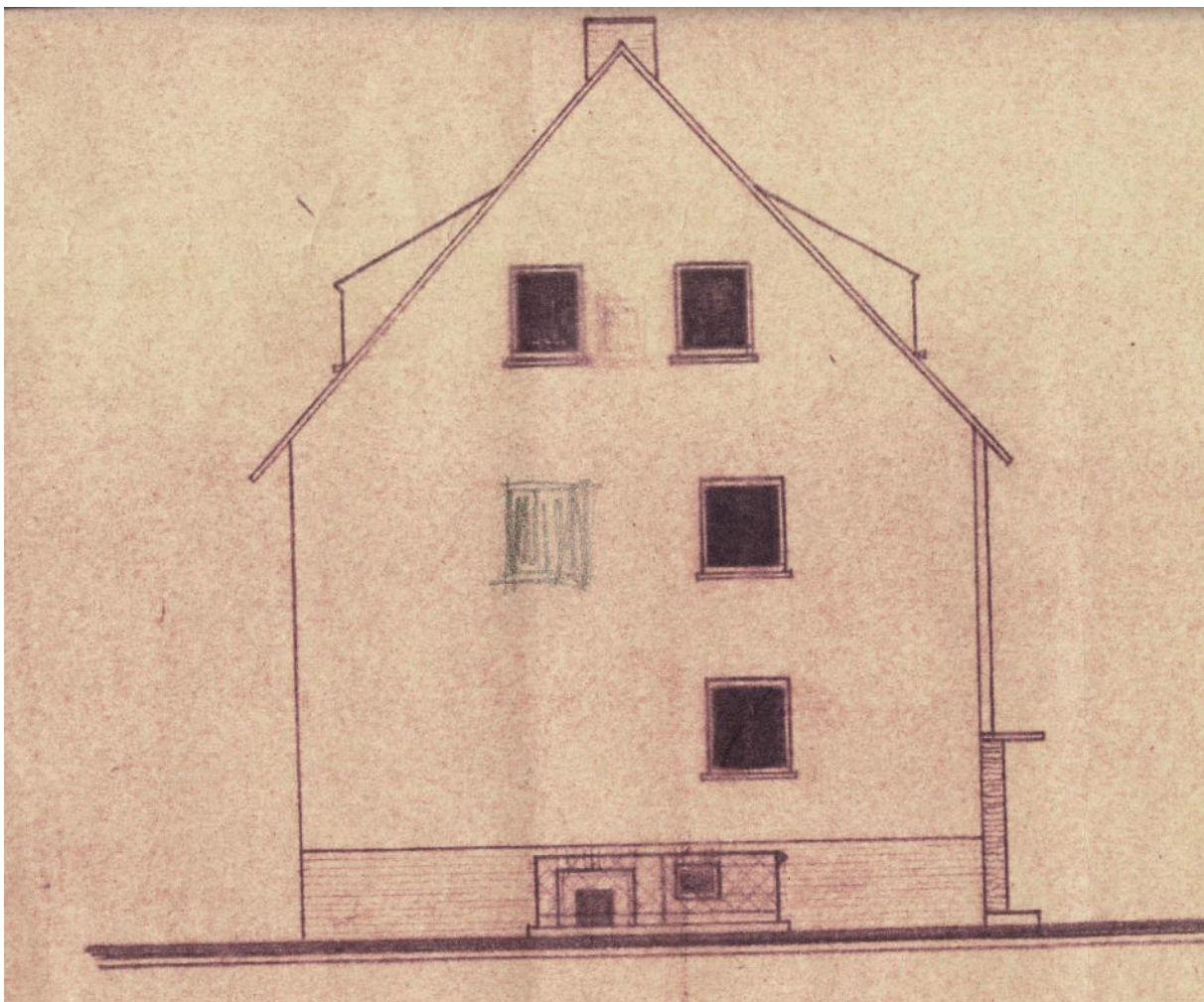
Obergeschoss
(tatsächlich zu einer Wohneinheit zusammengelegt)



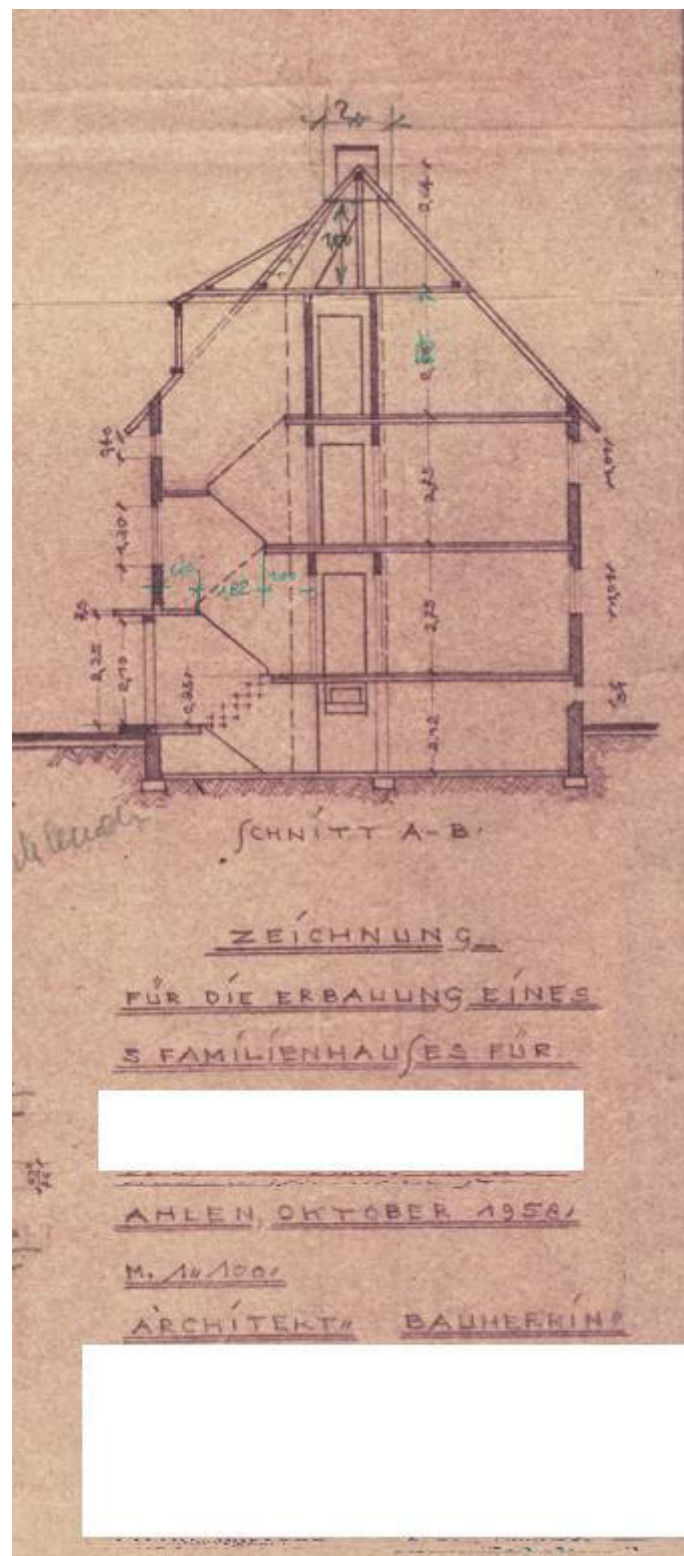
Dachgeschoss
(tatsächlich vollständig ausgebaut, zwei Wohneinheiten)



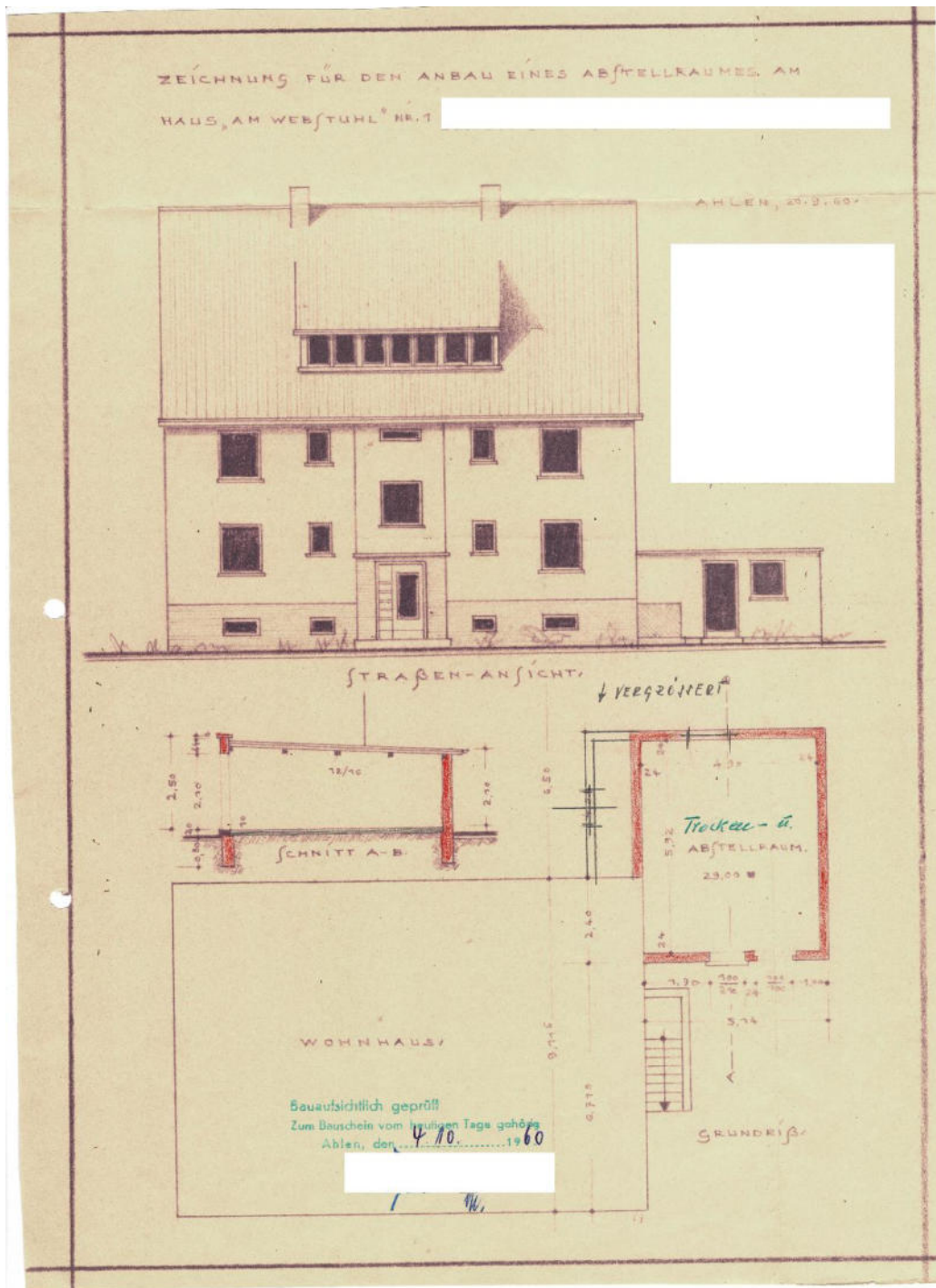
Straßen-/Hofansicht



Seitenansicht



Schnitt



Anbau des Abstell-/Trockenraums

Bautechnische Berechnungen

Die bautechnischen Berechnungen basieren auf in den Bauakten des Bauamts der Stadt Ahlen vorhandenen Bauzeichnungen sowie auf Angaben des Miteigentümers zur tatsächlichen Aufteilung und Nutzung sowie bzgl. durchgeführter Modernisierungen. Die Bauzeichnungen weichen vom Gebäudebestand teilweise ab.

Die Architektenberechnung der Wohnfläche wurde den Bauakten entnommen und anhand der Grundrisszeichnungen stichprobenhaft plausibilisiert. Die Wohnflächenberechnung basiert nicht auf der Wohnflächenverordnung und stellt lediglich einen unverbindlichen Näherungswert dar. Ein Gebäudeaufmaß wurde nicht vorgenommen.

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

Wohnfläche (Wfl.)

Auf Basis der Architektenberechnung (siehe nächste Seiten) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Aufteilung und Nutzung.

Erdgeschoss

Wohnung links	45,53 m ²
Wohnung rechts	<u>45,53 m²</u>
	91,06 m ²
rund	91,00 m²

Obergeschoss

Wohnung links	37,82 m ²
Wohnung rechts	<u>52,91 m²</u>
	90,73 m ²
rund	91,00 m²

Dachgeschoss links

rund	37,35 m ²
	37,00 m²

Dachgeschoss rechts¹

rund	37,62 m ²
	38,00 m²

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Augenscheinlich und lt. Angabe des Miteigentümers wurden an dem Bewertungsobjekt im Laufe der Jahre diverse Modernisierungen durchgeführt. Bezeichnet wurden Maßnahmen insbesondere in folgenden Bereichen: Fenster (ca. 1992), Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen (ca. 2002), Dacheindeckung nebst Dämmung (ca. 2006), Stellplätze vor dem Haus (ca. 2021), Heizungsanlage (ca. 2022). Weitere Maßnahmen in anderen Bereichen, hier insbesondere auch Modernisierung der Räumlichkeiten im Obergeschoss.

Auf Basis der vorstehend bezeichneten Angaben des Miteigentümers ermitteln sich in Anlehnung an Anlage 2 zur ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) von Wohngebäuden bei Modernisierungen) unter Berücksichtigung der Zeitpunkte der jeweiligen Modernisierungen etwa 5 bis 6 Modernisierungspunkte. Bei einem Gebäudealter von etwa 64 Jahren beträgt die modellspezifische RND etwa 28 - 30 Jahre. Die wirtschaftliche RND wird in Anlehnung an das vg. Modell und unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands nach sachverständigem Ermessen mit ca. 30 Jahren angenommen.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die RND keine mathematisch exakt zu berechnende Größe ist. Das Modell basiert nicht auf empirischen Daten, sondern soll lediglich einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungen dienen.

¹ Ausbau und Nutzung zu Wohnzwecken nach Bauaktenlage nicht genehmigt.

Wohnflächenberechnung			
=====			
des Mehrfamilienwohnhauses der Frau			
Am Webstuhl Nr. 1.			

Erdgeschoß:			
1 Wohnküche	3,51 . 4,26	= 14,95m ²	
1 Zimmer	2,635 . 4,135 - 0,31 . 0,315	= 10,80"	
1 Schlafzim.	4,26 . 3,385	= 14,42"	
1 Spüle	1,33 . 1,99	= 2,65"	
1 WC.	0,95 . 1,015	= 0,96"	
1 Diele	2,51 . 1,26	= 3,16"	
		46,94m ²	
	./. 3 % für Putz	1,41"	

	Wohnfläche links	= 45,49m ²	45,53

	Wohnfläche rechts	= 45,49m ²	45,53

I.Obergeschoß: (links)			
1 Wohnküche	3,51 . 4,26	= 14,95m ²	
1 Schlafzim.	4,26 . 4,135 - 0,375 . 0,43	= 17,46"	
1 Spüle	1,33 . 1,99	= 2,65"	
1 WC.	0,95 . 1,135	= 1,08"	
1 Diele	2,51 . 1,135	= 2,85"	
		38,99	39,14m ²
	./. 3 % für Putz	1,17"	

	Wohnfläche links	37,82 = 37,97m ²	37,82

I.Obergeschoß: (rechts)			
1 Wohnküche	3,51 . 2,51	= 8,81m ²	
1 Zimmer	4,635 . 4,135	= 19,17"	
1 Schlafzim.	4,26 . 3,385	= 14,42"	
1 Koch.-K.	1,51 . 2,385	= 3,60"	
1 Besenkammer	1,01 . 1,51	= 1,52"	
1 Bad+WC.	1,33 . 3,025 - 0,50 . 0,315	= 3,82"	
1 Diele	2,51 . 1,26	= 3,16"	
		54,55	54,54m ²
	./. 3 % für Putz	1,64"	

	Wohnfläche rechts	52,91 = 52,90m ²	52,91

Dachgeschoß: (links)			
1 Wohnküche	3,76-1,00 . 3,51 + 3,51 . 1,00/2	= 11,45m ²	
1 Schlafzim.	3,76-1,00 . 3,385 + 3,385 . 1,00/2	= 11,03"	
1 "	3,76 . 2,70 - (1,35 . 1,00 + 0,375 . 0,315)	= 8,68"	
1 "	1,35 . 1,00/2	= 0,68"	
1 Bad-WC.	2,52 . 1,455 - 0,315 . 0,50	= 3,51"	
1 Diele	1,26 . 2,51	= 3,16"	
		38,51	38,49m ²
	./. 3 % für Putz	1,15"	

	Wohnfläche links	37,34m ²	37,35

		Uebertrag:	249,19 m²
			219,14
Dachgeschoß: (rechts)			
1 Zimmer	$3,76 - 1,00 \cdot 3,385 + 3,385 \cdot 1,00 / 2$	=	11,45 m ²
1 "	$3,76 - 1,00 \cdot 3,51 + 3,52 \cdot 1,00 / 2$	=	9,71 m ²
1 "	$3,76 \cdot 2,70 - (1,35 \cdot 1,00 + 0,375 \cdot 0,315) + 1,35 \cdot 1,00 / 2$	=	8,67 m ²
1 Bad	$2,52 \cdot 1,455 + 0,315 \cdot 0,50$	=	3,51 m ²
1 Diele	$3,77 \cdot 1,26$	=	4,75 m ²
		./. 3 % für Putz	38,34 m ²
			1,15 m ²
		Wohnfläche rechts	= 37,19 m ²
		Gesamtwohnfläche	= 256,38 Qm.
			156,76 qm
		Architekt:	

Den Bauakten entnommene Architektenberechnung der Wohnfläche.

Fotos vom Bewertungsobjekt



Vorderansicht/Hauseingang



Rückansicht



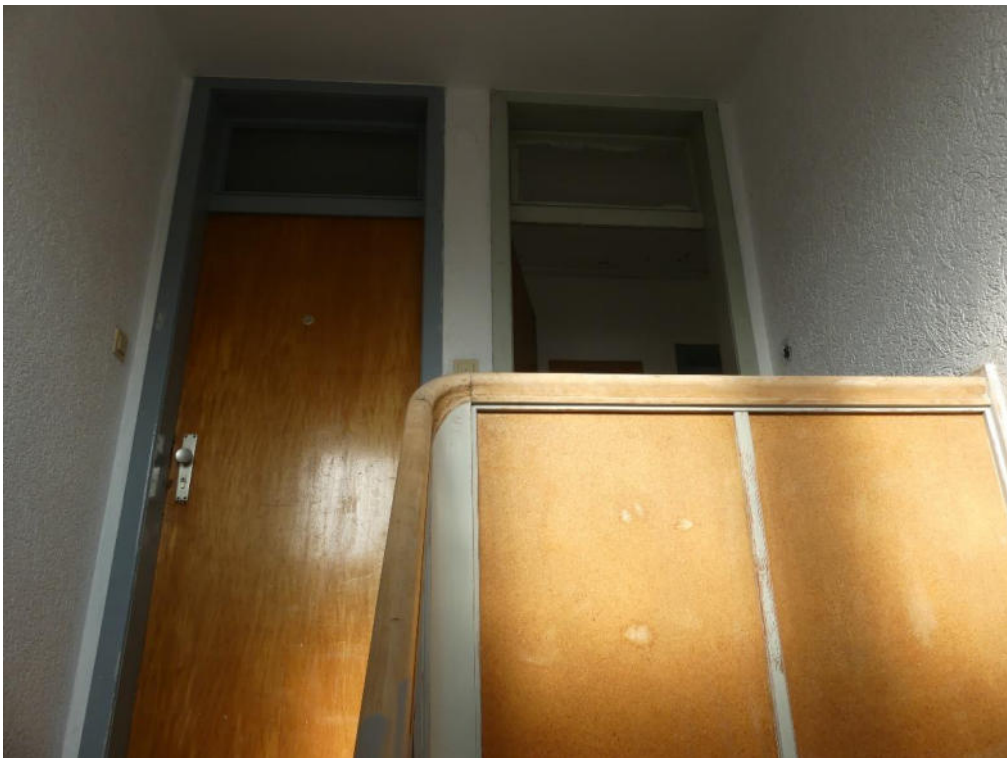
seitlicher Garten mit Terrasse



rückseitiger Grundstücksbereich



Hauseingangsbereich / Treppenhaus



Treppenhaus / Zugang zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss