

## Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1615-2023)

Gerichts-Az. 009 K 009/23



### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum an einem Dreifamilienhaus auf einem mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstück
Objektadresse:	Efingstraße 16, 16a 46399 Bocholt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bocholt, Blatt 14195, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bocholt, Flur 3, Flurstück 163, zu bewertende Fläche 701 m <sup>2</sup>

### Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus WEG1

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus (WEG1) und <i>angebautes Einfamilienwohnhaus (WEG 2)</i> ; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1900
Modernisierung:	2015 Dacheindeckung 2022 Wohnen im EG, Ölzentralheizung 2013 Fassade
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: WEG1: Altbaufassade Klinker mit Putz- und Stuckelementen

## **Nutzungseinheiten**

WEG1: Dreifamilienhaus (Aufteilung siehe Beschreibung des Wohnungseigentums)

WEG2: Einfamilienhaus (1-geschossig, ausgebautes DG, Aufteilung nicht benannt)

## **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) WEG1**

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Treppen: Kellertreppe:  
Beton

Geschosstreppe:  
Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Mansarddach

## **Allgemeine technische Gebäudeausstattung WEG1**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, Durchlauferhitzer

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2022; Stahltank im Gebäude

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

## **Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes WEG1**

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich überwiegend gut.

## **Nebengebäude**

### **Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

Carport (nicht in der Teilungserklärung definiert, Platz für 2 PKWs)

### **Nebengebäude im Sondereigentum**

gem. Aufteilungsplan:  
Garage, Fahrräder- und Gartengeräteraum

## **Außenanlagen**

### **Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung  
gem. Aufteilungsplan 3 PKW-Einstellplätze (tatsächlich sind die PKW-Stellplätze gem. Aufteilungsplan nicht angelegt)

### **Außenanlagen dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

Gartenanlagen und Pflanzungen (rot straffiert s. Aufteilungsplan), 2 PKW-Einstellplätze (s.o.)

### **Außenanlagen fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

Gartenanlagen und Pflanzungen (schwarz straffiert gem. Aufteilungsplan), 1 PKW-Einstellplatz

## **Sondereigentum an der Wohnung im KG, EG, OG, DG nebst Spitzboden**

### **Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im KG, EG, OG und DG nebst Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; nebst Balkon, Garage, Fahrräder- und Gartengeräteraum. Es handelt sich um ein einseitig angebautes Dreifamilienhaus (Stilaltbau).
--------------------------------------	--

## Wohnungen im EG, OG und DG

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 250 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig überprüft;
Wohnungs- /Raumaufteilung:	Die <b>Wohnung im EG</b> hat folgende Räume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum/ HWR Größe ca. 90 m <sup>2</sup>  Die <b>Wohnung im OG</b> hat folgende Räume: 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum/ HWR Größe ca. 87 m <sup>2</sup>  Die <b>Wohnung im DG</b> hat folgende Räume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellraum/ HWR Größe ca. 73 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume Die Zimmer der EG-Wohnung sind tlw. über das gemeinsame Treppenhaus erschlossen.
Besonnung/Belichtung:	normal bis gut

## Raumausstattungen und Ausbauzustand

### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

## Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen, Beton mit PVC, Laminat, Fliesen, Terrazzo, Parkett u.a. überwiegend erneuert, bessere Qualität und guter Zustand
Wandbekleidungen:	Putz, tlw. mit Farbanstrich, Tapeten (Raufaser, Glasfaser) u.a.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, tlw. Tapeten, Holzvertäfelungen, Stuckdecken u.a.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> historische Doppelflügeltür mit Glaselementen aufgearbeitet  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; tlw. hist. Türen

	überwiegend Holzzargen
sanitäre Installation:	übliche Wasser- und Abwasserinstallation  EG: Wanne, Waschbecken, WC OG: Dusche, Waschbecken, WC DG: Wanne, Waschbecken, WC
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Tlw. Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus und Außenwände KG, tlw. Bodenunebenheiten im OG und DG
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon im OG
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist soweit ersichtlich gut;  Das Bewertungsobjekt macht einen gepflegten Eindruck

### **Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem überwiegend normalen bis guten Zustand

## Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **479.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 737,300/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 46399 Bocholt, Efingerstraße 16, 16a verbunden mit dem Sondereigentum an der Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoßwohnung nebst Spitzboden, Balkon, Garage, Fahrräder- und Gartengeräteraum – sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet – und dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Einstellplätzen und dem Hauseingangsbereich (Außentreppe mit Vorraum)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	14195	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	3	163

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 mit rd.

**480.000 €**

**in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Münster, den 20. Februar 2024

**Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!**