

Exposé zum Gutachten 010 K 013/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
des **297/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des
mit einem 4-Familienwohnhaus und 1 Garage bebauten Grundstücks

Eschweg 5, 33775 Versmold

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss links
mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2** wurde zum Stichtag 22.08.2023 ermittelt zu rd.

110.000,00 €

1. Grunddaten und Lage

Aktenzeichen:	010 K 013/23
Gutachten-Nr.	GGA 027-2023
Bewertungstichtag:	22.08.2023
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem 4-Familienwohnhaus mit 1 Garage, je 2 Wohneinheiten übereinander in einer Haushälfte (hier WE 2+4)
Objektadresse:	Eschweg 5, 33775 Versmold
Grundbuch:	Versmold Flur 10, Flurstück 488 Gebäude- und Freifläche, Eschweg 5 Abt. II: lfd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
Grundstücksgröße:	710 m ²
Makrolage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Versmold, einem Ort mit ca. 22.000 Einwohnern. Bielefeld und Osnabrück sind ca. 33 km entfernt. Die Auffahrt zur A33 liegt in ca. 8 km Entfernung. Halle (Westf.), ca. 18 km entfernt, verfügt über einen Bahnhof, der die Städte Bielefeld und Osnabrück gut anbindet.
Mikrolage:	Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum in Versmold beträgt ca. 1,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in Versmold vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 120 m entfernt.
Erschließung und Straßenausbau:	asphaltierte Anliegerstraße, ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser, Kanal-, und Telefonanschluss vorhanden
Beitragszustand:	Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Stadt Versmold beitragsfrei.

2. Rechtliche Situation

Mietrechtliche Gegebenheiten:	Das Bewertungsobjekt steht leer.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis
Altlasten:	keine Eintragungen im Altlastenkataster
Bauplanungsrecht:	kein Bebauungsplan vorhanden, Vorhaben nach § 34 BauGB
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

3. Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
4-Familienwohnhaus, aufgeteilt in 2 Haushälften mit 2 Treppenhäusern	1963	80	32

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche m ²
Wohnung Nr. 2 (EG Whg. in linker Haushälfte)	Erdgeschoss (Hochparterre)	4 Zimmer-Wohnung*	rd. 102
	Obergeschoss	Dachboden über Waschküche / Nebenraum	
Raumaufteilung	Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad, Flur, 3 Schlafräume, Waschküche / Nebenraum		

*Der tatsächliche Grundriss weicht von den Aufteilungsplänen ab (Kind I ist nicht vorhanden, Wand zwischen Kind 1 und Kochen WE 1 ist verschoben zugunsten WE 1, Wand Kind I WE 2 und Kochen WE 2 ist nicht vorhanden). Grundlage dieser Wertermittlung ist der Aufteilungsplan. Die Wertminderung für die Herstellung des rechtlichen Zustandes wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

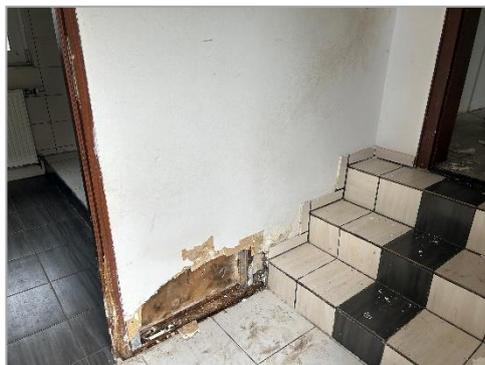
4. Gebäudekurzbeschreibung

4.1. 4-Familienwohnhaus

Baujahr:	lt. Bauakte Anbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes in 1963, Ursprungsbaujahr nicht bekannt
Modernisierungen:	Haustür ca. im Jahr 2012, Isolierung mit Wärmedämmverbundsystem
Geschossigkeit:	2 Vollgeschosse, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Keller:	Teilkeller unter linker Haushälfte, Teilkeller unter rechter Haushälfte
Sohlplatte:	Stahlbeton
Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum:	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem über Sockel, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, 1-teilige Aluminiumhaustür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen, einfache Elektroinstallation aus dem Baujahr mit sep. Stromzählern je Wohneinheit, je Wohneinheit zwei Balkone
Ausstattung Sondereigentum:	Bodenbeläge Laminat und Fliesen, Wände mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen, Decken verputzt bzw. mit Styroporplatten verkleidet, Bad mit Wanne und Dusche, WC, WT, raumhoch gefliest, keine sep. Wasserzähler vorhanden, einfache Furnierholztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Holzzargen, einfache Wohnungseingangstür
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Zinkrinnen und –fallrohre
Heizung:	Ölheizung (steht im Keller der benachbarten Haushälfte, Zugang ist über in der Teilungserklärung eingetragenes Gemeinschaftseigentum gewährleistet), Wassererwärmung über Durchlauferhitzer, Rippenheizkörper, keine separaten Wasser- und Wärmemengenzähler vorhanden
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus § 10 „Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden“ relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können. Durch gesetzliche Änderungen befinden sich die Energieträger im Wandel, d.h. dass eine zukünftige Heizungstechnik an die dann gültige Rechtsvorschrift für Heizungsanlagen angepasst werden muss. Diese gesetzlichen Änderungen sind in ihrer Auswirkung auf den Wert der Immobilie derzeit noch nicht überschaubar.

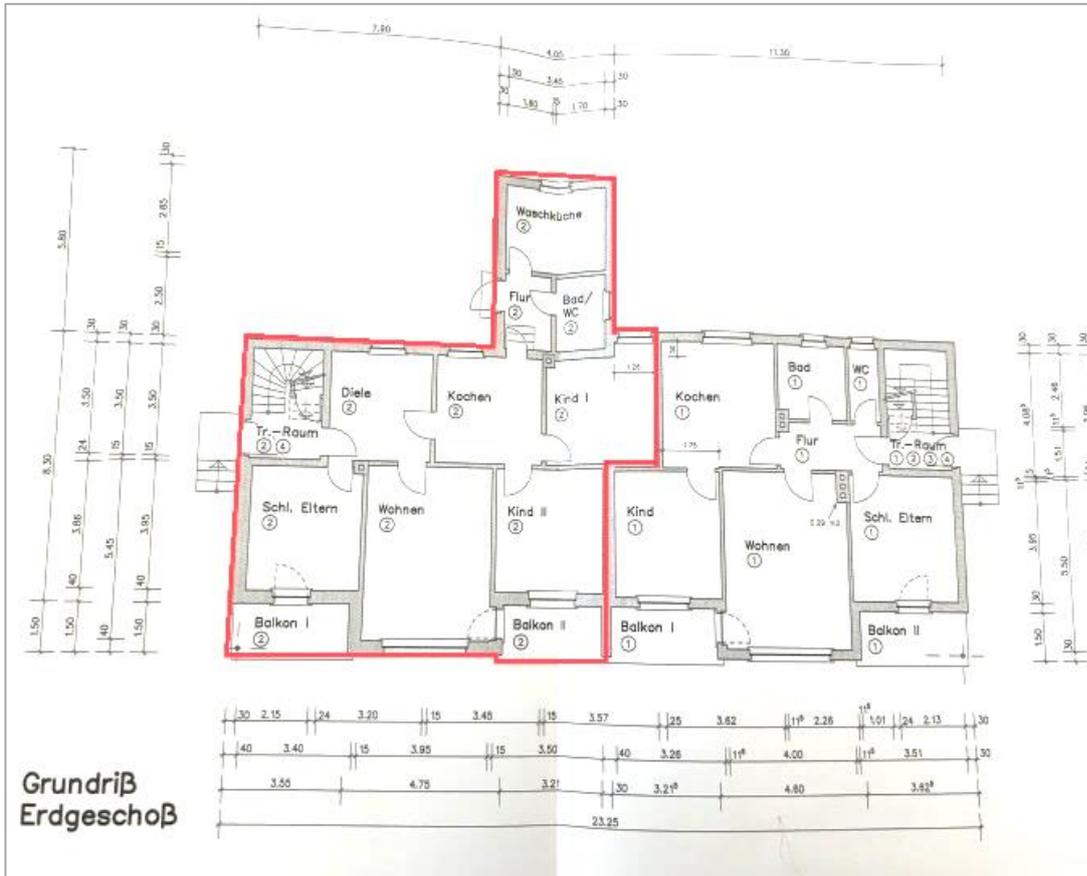
4.2. Garage (Sondernutzungsrecht WE 2+4)

Baujahr:	1965
Konstruktion:	Mauerwerk mit Kratzputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen
Dach:	
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Eternitplatten
Tor:	Stahlschwingtor
Boden:	Betonplatten
Bauschäden / -mängel:	<p>Im Ortstermin war die Wohnung durch einen großen Wasserschaden unbewohnt. Lt. Auskunft des Eigentümers ist der Wasserschaden durch ein fehlerhaft verlegtes Kaltwasserrohr im Bad der darüber liegenden Wohnung entstanden.</p> <p>Die nördl. Küchenwand war vollständig durchfeuchtet, Wasser lief während des Ortstermins aus der Decke. Die Wand vom Flur zum Bad weist großflächige Feuchtigkeitsschäden auf. Ebenso das Bad. Gerissene Fliesen und Fugen in der Dusche sowie Schimmelbildung an den Silikonfugen müssen behoben werden. Um die Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen wird eine vollständige Modernisierung des Bades erforderlich sein. Die im Plan dargestellte Waschküche wurde als Nebenraum genutzt und weist ebenfalls Feuchtigkeitsschäden auf.</p>
Beurteilung:	<p>Das im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Wohnungseigentum nebst Kellerraum hat eine gute Anbindung zur Innenstadt von Vermold und zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Immobilie ist aufgrund des Baujahrs im einfachen Stil erbaut. Das Sondereigentum ist aufgrund des Wasserschadens unbewohnbar und bedarf einer vollständigen Sanierung.</p>

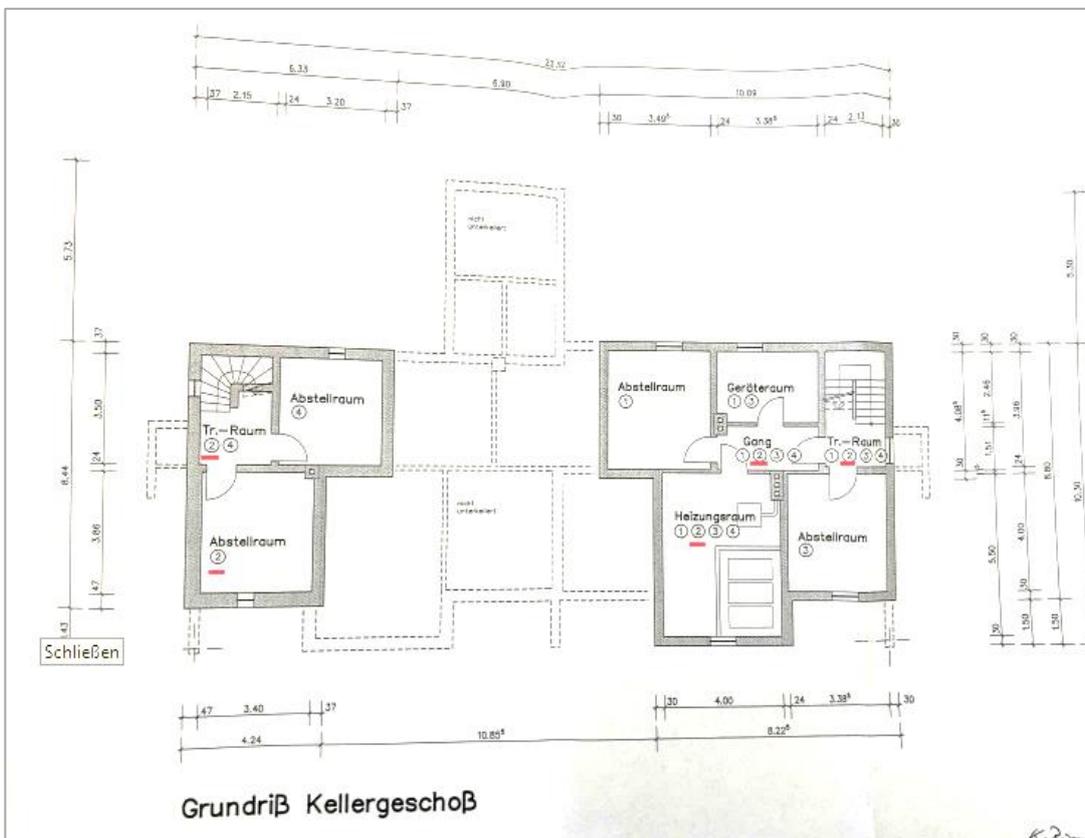
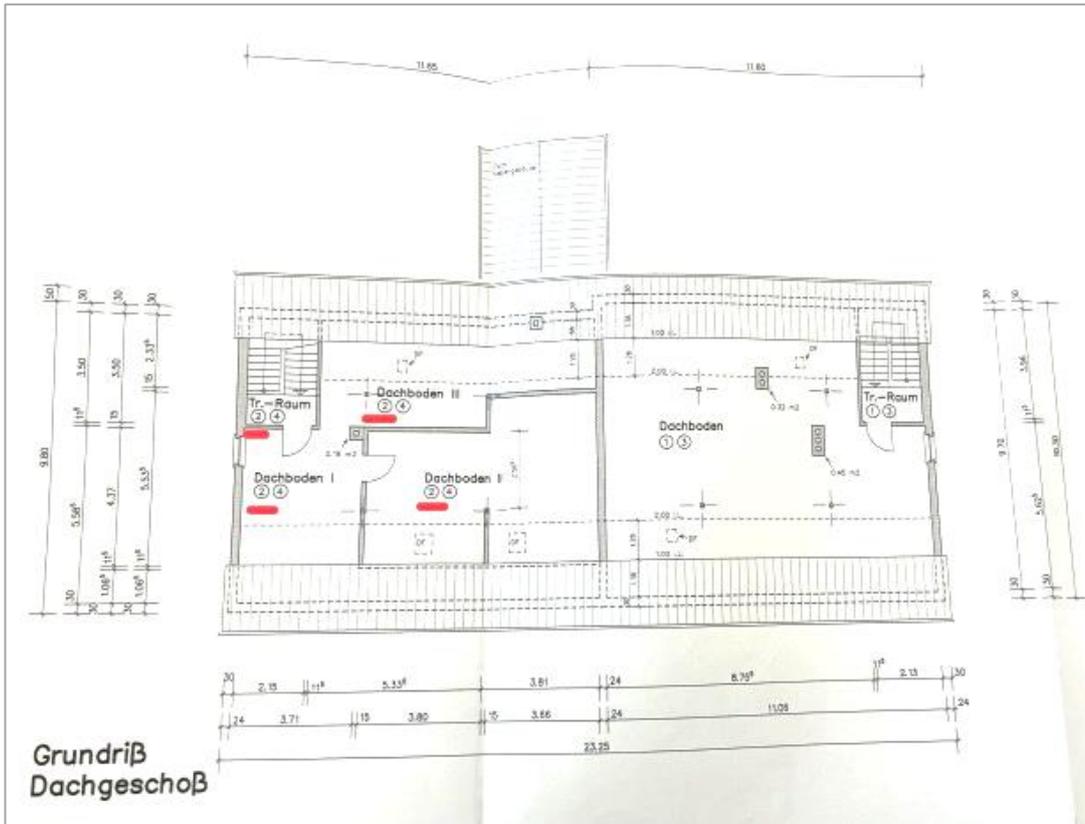




5. Grundrisse Erd- und Obergeschoss (Durch Kopieren nicht maßstäblich, Pläne entsprechen in Teilen nicht realisiertem Bauvorhaben)



Grundrisse Dach- und Kellergeschoss (Durch Kopieren nicht maßstäblich)



Dieses Exposé ist lediglich eine stark zusammengefasste Version des beim Amtsgericht Halle (Westf.) vorliegenden vollständigen Gutachtens.