

## Exposé zum Gutachten 010 K 017/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB  
des **237/1.000 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 Obergeschoss links  
mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4** wurde zum Stichtag 22.08.2023 ermittelt zu rd.

**120.000,00 €**

**1. Grunddaten und Lage**

|   |   |
|---|---|
| Aktenzeichen:   | 010 K 017/23  |
| Gutachten-Nr.   | GGA 028-2023  |
| 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<br>Flur 10, Flurstück 488<br>Gebäude- und Freifläche, Eschweg 5<br>Abt. II:<br>lfd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk  |
| Grundstücksgröße:   | 710 m <sup>2</sup>  |
| 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 war zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages vermietet. Das Mietverhältnis ist seitens des Mieters zum 31.08.2023 gekündigt. |
| 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 <sup>2</sup> |
|--|--|------------------|---------------------------|
| Wohnung Nr. 4 (OG Whg. in linker Haushälfte) | Obergeschoss   | 3 Zimmer-Wohnung | rd. 78                    |
| Raumaufteilung                               | Diele, Bad, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Balkone |                  |                           |

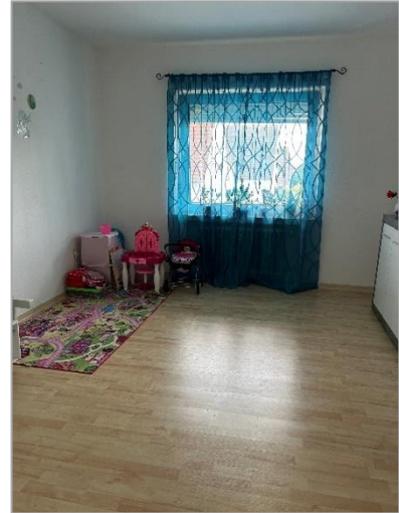
## 4. Gebäudekurzbeschreibung

### 4.1. 4-Familienwohnhaus

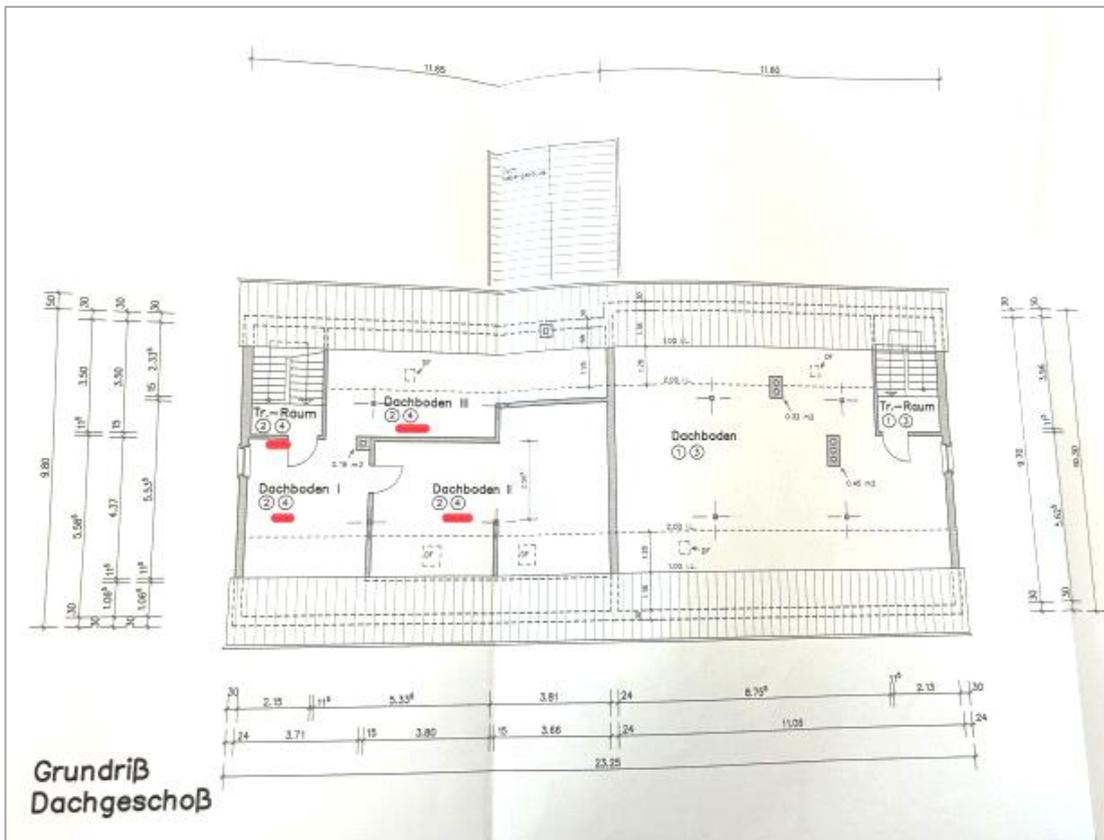
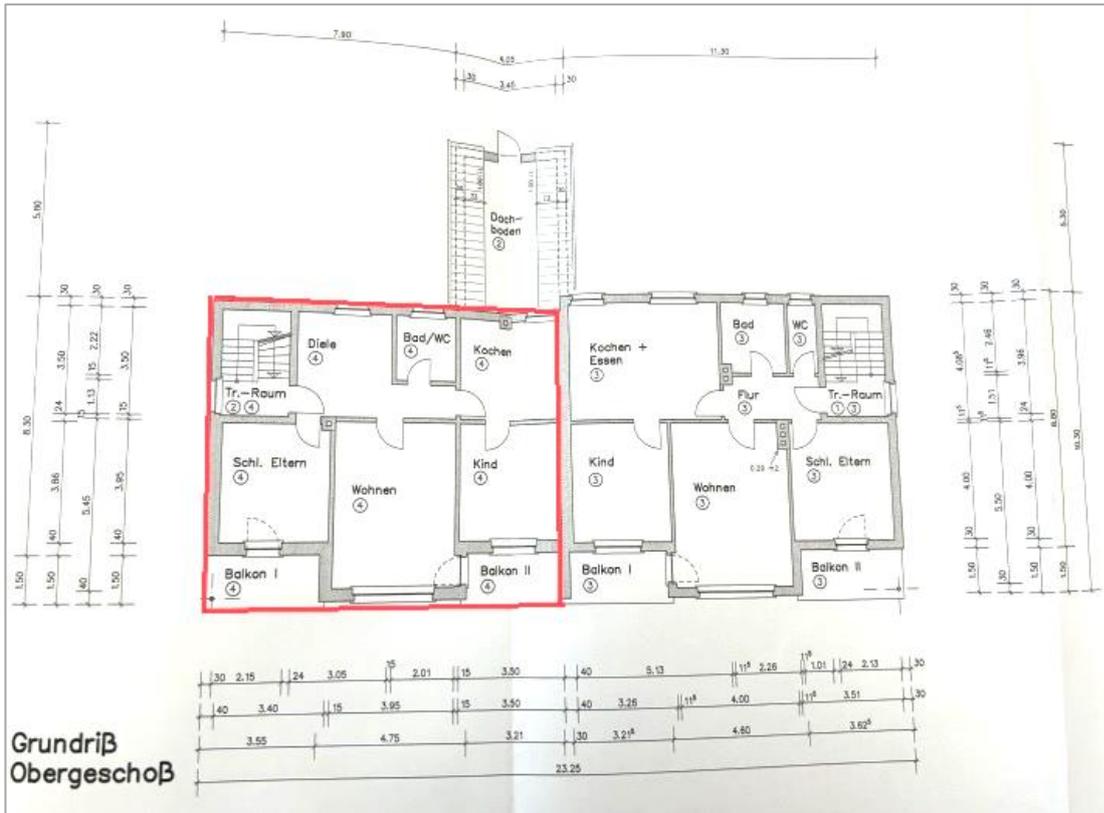
|   |   |
|---|---|
| Baujahr:                                  | lt. Bauakte Anbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes in 1963, Ursprungsbaujahr nicht bekannt  |
| Modernisierungen:                         | Haustür ca. im Jahr 2012, Isolierung mit Wärmedämmverbundsystem   |
| Geschossigkeit:                           | 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss nicht ausgebaut   |
| Keller:                                   | Teilkeller unter linker Haushälfte, Teilkeller unter rechter Haushälfte   |
| Sohlplatte:                               | Stahlbeton  |
| Baubeschreibung<br>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:               | Laminatfußboden, Bad mit Fliesen, Wände mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen, Decken weiß gestrichen, Bad mit Wanne, WC, WT, 2/3 hoch gefliest, keine sep. Wasserzähler vorhanden, Innentüren einfach in weißem Furnierholz mit 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.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus § 10 „Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden“ relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.<br>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)**

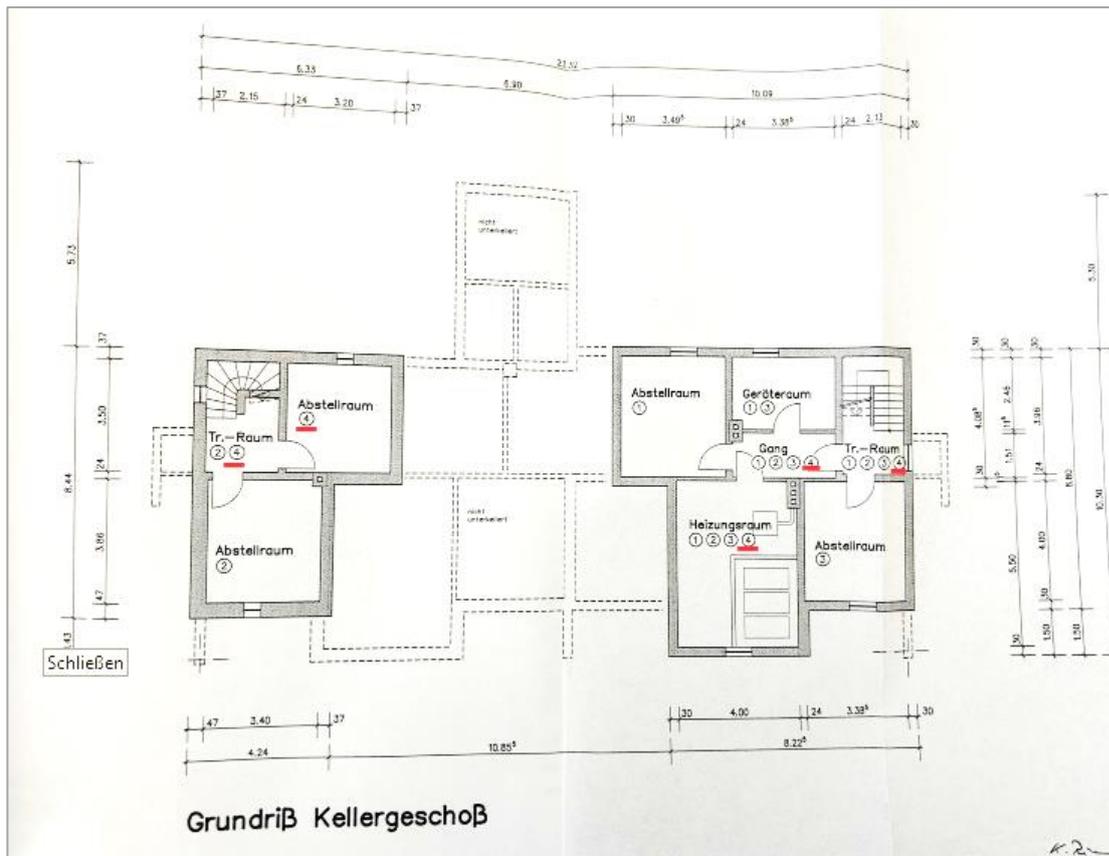
|                       |   |
|-----------------------|---|
| Baujahr:              | 1965  |
| Konstruktion:         | Mauerwerk mit Kratzputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen   |
| Dach:                 |   |
| Dachform:             | Pulldach  |
| Dacheindeckung:       | Eternitplatten  |
| Tor:                  | Stahlschwingtor   |
| Boden:                | Betonplatten  |
| Bauschäden / -mängel: | Im Ortstermin war die Wand hinter dem WC geöffnet und die Wasserleitung freigelegt. Lt. Auskunft des Mieters gibt es dort eine Leckage an der Wasserleitung, die noch nicht behoben ist.  |
| Beurteilung:          | Das im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnete Wohnungseigentum nebst Kellerraum hat eine gute Anbindung zur Innenstadt von Versmold und zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Immobilie ist aufgrund des Baujahrs im einfachen Stil erbaut. Das Sondereigentum ist aufgrund des klassischen Zuschnitts und der Wohnungsgröße (3 Zimmer) gut vermietbar. |



### 5. Grundrisse Ober- und Dachgeschoss (Durch Kopieren nicht maßstäblich)



**Grundriss Kellergeschoß (Durch Kopieren nicht maßstäblich)**



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