

**GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT**

im Sinne des §194 BauGB

**Bewertungsobjekt**

Genaue Bezeichnung des Objektes	
<b>Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 mit Balkon und Kellerraum</b>	
Straße, Hausnummer	
<b>Hovesaat 52</b>	
PLZ, Ort	
<b>48683 Ahaus</b>	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
<b>aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt</b>	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
<b>siehe Punkt 1.2 des Gutachtens</b>	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungsstichtag
<b>007 K 027/23</b>	<b>25.03.2024</b>

**Objektfoto****Auftraggeber**

Name, Vorname, Bezeichnung
<b>Amtsgericht Ahaus</b>
Straße, Hausnummer
<b>Sümmermannplatz 1-3, 5</b>
PLZ, Ort
<b>48683 Ahaus</b>
Zusätze
<b>AZ 007 K 027/23</b>

**Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag**

in Ziffern
<b>257.500,00 €</b>
in Worten
<b>zweihundertsiebenundfünfzigtausendfünfhundert Euro</b>

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt  
AKNW 36698Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
GrundstückenKreuzkamp 82  
48683 AhausTelefon (0 25 61) 4 11 67  
Mobil 0170-9467981

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland  
BLZ 401 545 30  
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 007 K 27/23

**ONLINE VERSION**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1.Grundlagen .....	4
1.2.Eigentümer lt. Grundbuch .....	4
1.3.Grundstück.....	4
1.3.1.       Katasterdaten.....	4
1.3.2.       Grundbuchdaten.....	4
1.4.Gebäude .....	5
1.5.Besonderheiten .....	5
1.6.Arbeitsunterlagen .....	6
1.6.1.       Allgemein .....	6
1.6.2.       Objektbezogen .....	6
1.6.3.       Hinweis .....	6
1.7.Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
1.8.Hinweise .....	7
<b>2. Beschreibung des Objektes.....</b>	<b>8</b>
2.1.Grundstück.....	8
2.1.1.       Ort, Umgebung, Infrastruktur.....	8
2.1.2.       Form, Beschaffenheit .....	9
2.1.3.       Rechte und Lasten .....	9
2.2.Gebäude .....	10
2.2.1.       Vorbemerkungen .....	10
2.2.2.       Allgemein .....	10
2.2.3.       Ausführung Eigentumswohnung.....	11
2.2.4.       Ausstattung .....	12
2.2.5.       Haustechnik (gem. Baubeschreibung).....	12
2.3.Nebengebäude .....	12
2.4.Außenanlagen .....	13
2.5.Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau .....	13
<b>3. Gesamteindruck.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Bewertung .....</b>	<b>15</b>
4.1.Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung) .....	15
4.1.1.       Vorbemerkungen .....	15
4.1.2.       Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV).....	15
4.1.3.       Ertragswertverfahren (§17-20 ImmoWertV) .....	15
4.1.4.       Sachwertverfahren (§21-23 ImmoWertV) .....	16
4.1.5.       Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.Ermittlung des Bodenwertes .....	17
4.2.1.       Vorbemerkungen .....	17
4.2.2.       Ermittlung des Bodenwertes.....	17
4.3.Ermittlung des Sachwertes .....	19
4.3.1.       Grundlagen.....	19
4.3.1.1.      Berechnung der Bruttogrundfläche.....	19
4.3.1.2.      Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	19
4.3.1.3.      Indexierung der Herstellungskosten .....	19
4.3.2.       Gebäudesachwert .....	20
4.3.3.       Nebengebäude .....	21
4.3.4.       Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen.....	21
4.3.5.       Außenanlagen.....	21
4.3.6.       Vorläufiger Sachwert .....	22
4.3.7.       Marktanpassung.....	22
4.3.8.       Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	22
4.3.9.       Sachwert .....	22
4.4.0.       Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag.....	23

<b>5.Verkehrswert .....</b>	<b>24</b>
5.1.Verkehrswert (unbelastet) .....	24
5.2.Werteinfluss aus Rechten und Belastungen .....	24
5.2.1.       Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches) .....	24
5.2.2.       Baulisten, Rechte .....	24
5.3.Verkehrswert (ggfls. belastet) .....	24

### Anlagen (allgemein)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	6	Fotografische Dokumentation
3	7	Planunterlagen
4	1	Berechnungen

### Anlagen (Internetversion)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	6	Fotografische Dokumentation
3	7	Planunterlagen
4	1	Berechnungen

### Verteiler

Exemplare	Empfänger
2	Amtsgericht Ahaus
1	Verbleib beim Ersteller

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Grundlagen

Auftraggeber	Amtsgericht Ahaus, Sümmermannplatz 1-3, 5, 48683 Ahaus	
Zweck des Gutachtens	Teilungsversteigerung	
Wertermittlungsstichtag	<b>25.03.2024</b>	
Qualitätsstichtag	<b>25.03.2024</b>	
Ortsbesichtigung	Daten 25.03.2024, 14.00 – 14.30 Uhr	Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger),

### 1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt

### 1.3. Grundstück

#### 1.3.1. Katasterdaten

Stadt/Gemeinde:	Ahaus	Flur:	15
Ortsteil:	Ahaus	Flurstück(e):	1039 und 1041
Gemarkung:	Ahaus	amtliche Größe:	696 m <sup>2</sup> + 549 m <sup>2</sup> = 1.245 m <sup>2</sup>

#### 1.3.2. Grundbuchdaten

Amtsgericht:	Ahaus	Ifd. Nr. Bestandsverzeichni s:	Nr. 1 und Nr. 2
Grundbuch von:	Ahaus	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Hovesaat 52,52 a
Blatt:	7654	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Hovesaat 52, 52 a

#### 1.4. Gebäude

Bewertungsobjekt:	66,4/1000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken 1039 und 1041, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im EG des Hauses A nebst Balkon und Kellerraum mit gleicher Nummer	Wohnfläche:	ca. 98,70 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten:	1	Nutzfläche:	ca. 7,2 m <sup>2</sup>
ermitteltes Baujahr:	2014	Brutto-Grundfläche:	ca. 134,08 m <sup>2</sup>

#### 1.5. Besonderheiten

Orstermin	Bei dem Orstermin am <b>25.03.2024</b> waren sowohl das Gebäude, die Wohnung als auch die Außenanlagen nur von außen zu besichtigen. Einer Innenbesichtigung wurde seitens der Bewohner nicht zugestimmt.
Grundstück	Das Grundstück liegt zentral im Ahauser Stadtgebiet unweit des Bahnhofs im sogenannten Jutequartier. Es liegt leicht erhöht und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Wohngrundstücke und Bürogrundstücke an.
Gebäude	Das vollunterkellerte Haus verfügt über ein als Tiefgarage und Keller genutztes Untergeschoss. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Haus A der Wohnanlage. Insgesamt verfügt die Wohnanlage über 16 Wohneinheiten in den Häusern A, B und C.
Sonstiges	Die Außenanlagen machen einen guten Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Pflaster- sowie Rasen- und Gartenflächen.

## 1.6. Arbeitsunterlagen

### 1.6.1. Allgemein

- Bodenrichtwertkarte NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Preisindizes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))
- Luftbilder ([www.google-earth.de](http://www.google-earth.de))
- Fachliteratur

### 1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2023
- Sachwertmodell AGVGA NRW (NHK 2010)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen AGVGA NRW, Stand 07/2013
- Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten AGVGA NRW, Stand 24.06.2014
- Bauakten Stadt Ahaus
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 25.03.2024
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Ahaus, Blatt 7654 vom 11.Januar 2024

### 1.6.3. Hinweis

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, sonstige Unterlagen usw., sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag volle Gültigkeit und Richtigkeit angenommen.

## 1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB), aktueller Stand
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktueller Stand
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Stand 14.07.2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertrR 06), Stand 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL), Stand 05.09.2012
- Vergleichsverwertrichtlinie (VW-RL)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), Stand 01.07.2022
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV), aktueller Stand
- Gebäudeenergiegesetz GEG November 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) aktueller Stand

## 1.8. Hinweise

### Besonderes

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt unter Umständen die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens und kann hinsichtlich der Werthöhe gegebenenfalls vom Verkehrswert nach §194 BauGB abweichen.

Die Verwendung des Gutachtens außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens bedarf deshalb der schriftlichen Rückfrage beim Gutachtenersteller.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt wurde und im Rahmen dessen eine Veröffentlichung im Internet durch den Auftraggeber vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen personenbezogene Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Die Anlagen mit personenbezogenen Angaben werden dem Auftraggeber in einem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Annex übergeben.

Der aus Urheberrechtsgründen nicht zur Veröffentlichung bestimmte Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zum Privatgebrauch im Internet (unter [www.geoserver.nrw.de](http://www.geoserver.nrw.de)) einsehbar.

### Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. bei freihändiger Veräußerung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung usw.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grund und Bodens, sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde nicht vorgenommen.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht untersucht. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten o.ä.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang dieser Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ohne Nachweis ungestörte und belastungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung gelten verschärzte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, ist bisher nicht ausgestellt worden bzw. wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgelegt.

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Des Weiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

### Haftung

Die Haftung richtet sich nach § 839a BGB.

Das vorliegende Gutachten ist frei von jeglicher Beeinflussung gefertigt worden.

## 2. Beschreibung des Objektes

### 2.1. Grundstück

#### 2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur

Ort	Das zu bewertende Objekt liegt im Norden des Kreises Borken im Innenstadtbereich der Stadt Ahaus in Richtung nach Heek. Die Stadt Ahaus liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 40.000 Einwohner.
Ortsteil, Viertel	Ahaus
Straße	Die Straße „Hovesaat“ ist eine asphaltierte verbindungsstraße von der Bahnhofstraße zu in Richtung Heek zur Parallelstraße .
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft befinden sich weitere Wohn- und Büroobjekte ähnlicher Art und Struktur, ein Einkaufszentrum, eine Tankstelle, ein Restaurant sowie der Ahauser Bahnhof. Gegenüber der Bahnlinie ist ein Ahauser Industriegebiet.
weitere Nachbarschaft	In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: - Westlich : Einkaufszentrum und Tankstelle - Nördlich : weitere Wohn- und Geschäftshäuser sowie der Bahnhof - Südlich : weitere Wohn- und Büroobjekte im Jutequartier - Östlich : Bahnlinie Enschede-Dortmund sowie ein Industriegebiet
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 0,5 km Entfernung in der Stadtmitte von Ahaus sowie entlang der Bahnhofstraße.
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Bahnhofstraße mit Busverbindungen Richtung Borken, Gronau, Heek und zum Ahauser Bahnhof. – von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die Straße „Hovesaat“ ist eine asphaltierte Seitenstraße mit direkter Anbindung an die Bahnhofstraße ( ehemalige B 70). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die K17 in ca. 5 km Entfernung nördlich Richtung Heek. Die Anbindung an das niederländische Autobahnennetz verläuft dann über die Autobahn .
Wohnlage	- in der Nachbarschaft: gut - in dem Ort: zentral - regional: gut - Verkehrslage: Anbindung sehr gut

#### 2.1.2. Form, Beschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 26,00 m, Tiefe: ca. 45,00 m
Topographie:	das Grundstück liegt leicht erhöht
Erschließung:	Die Straße „Hovesaat“ ist als asphaltierte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden.
Entwässerung:	öffentliche Sammelkanalisation, System: Trennsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über einen separaten Entwässerungskanal entsorgt.

### 2.1.3. Rechte und Lasten

Grundbuch, Abt. II:	Einträge 1.) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht Untergeschoß, Tiefgaragenzufahrt) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung 2.) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht Erdgeschoß, Stellplatznutzung) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung	Auskunftsdatum 25.03.2024	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt) Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge	25.03.2024	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	Vereinigungsbaulast		
Entwicklungsstufe:	baureifes Land		
Umlegungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Sanierungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Denkmalschutz:	keine Anhaltspunkte		
Flurbereinigung:	keine Anhaltspunkte		
Überschwemmung:	keine Anhaltspunkte		
Altlasten:	keine Anhaltspunkte		
Flächennutzungsplan:	wurde nicht eingesehen		
Bebauungsplan:	für das Grundstück „Hovesaat 52 a“ existiert der Bebauungsplan Nr. 13, Teil 1, Jutequartier mit den Festsetzungen SO, 3-geschossig, GRZ 0,8, SH 0,4m, OKG 12,0 m, offene Bauweise, FD oder PD mit 5Grad Dachneigung	09.04.2024	Stadt Ahaus Stadtplanung
Baugenehmigung:	Bauschein Nr. 630 B 0247/13, Errichtung zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage vom 24.04.2014	09.04.2024	Stadt Ahaus, Bauaufsicht

Im Rahmen der Wertermittlung wurde das Grundstück nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiellen Gefährdungen durch Altlasten als Folge vorangegangener oder derzeitiger Nutzungen untersucht.

Die Altlastenproblematik bleibt in der weiteren Bewertung außer Acht und geht somit nicht in den Verkehrswert ein.

Sollten dennoch entsprechende Gefährdungen vorhanden sein, so wäre der ermittelte Verkehrswert diesbezüglich zu modifizieren.

## 2.2. Gebäude

### 2.2.1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf wesentliche wertbestimmende Gebäudemerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Grundlage der Beschreibung können Aufnahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den Bauantragsunterlagen, sowie Auskünfte aus dem Ortstermin sein. Eine Öffnung von Bauteilen oder Verkleidungen zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die notwendigen disponiblen und indisponiblen Maßnahmen zur Behebung von Mängeln und Schäden, sowie der Umfang des Instandsetzungs- oder Restfertigstellungsbedarfs werden als Abschlag in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung des dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustandes ohne weitreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Die Wertansätze (ebenso für Modernisierungsmaßnahmen und sonstige zu verändernde Bauausführungen) sind also nicht als Investitionsrechnung zu sehen. Diese kann nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein, da hierzu eine weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig wäre.

Der Ansatz der disponiblen Maßnahmen ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen. Der Ansatz indisponibler Maßnahmen orientiert sich grob an überschlägig geschätzten Kosten.

Ist eine Behebung nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht.

### 2.2.2. Allgemein

Bei der Immobilie handelt es sich um eine zur Zeit bewohnte Eigentumswohnung mit einem Kellerraum und einem Balkon..

Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beschrieben und beurteilt werden.

Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden guten Eindruck.

Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und der Stellplätze, Pflasterflächen sowie Rasen- und Pflanzflächen im Gartenbereich und können als gut bezeichnet werden.

Zu der Eigentumswohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 33. Da dieser Tiefgaragenstellplatz auf einem gesonderten Grundbuchblatt steht, wird dieser in einem gesonderten Gutachten bewertet.

### 2.2.3. Ausführung Eigentumswohnung

Geschossigkeit:	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente/Kellersohle:	Betonsohle
Kellerwände:	Betonwände
Außenwände:	gem. Bauantrag ca. 36,5 cm starker Aufbau als Klinkerfassade, bzw. Wärmedämmverbundsystem
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände
Geschossdecken:	Massivdecken aus Stahlbeton
Geschosstreppen:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Gedämmtes Flachdach vermutlich Betondecke
Dach Entwässerung:	Rinne, Fallrohre: Zink
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	nicht bekannt
Sonstiges:	

#### 2.2.4. Ausstattung

Fußböden Wohnräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Fußböden Nassräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Fußböden Schlafräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Deckenuntersichten:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Innentüren:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Sanitärausstattung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
sonstige bes. Merkmale:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt

#### 2.2.5. Haustechnik

Elektro:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Sanitär:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Heizung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Lüftung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
sonstige bes. Merkmale:	

#### 2.3. Nebengebäude

Bezeichnung			
Baujahr	Konstruktion	Dach/Eindeckung	Bodenbelag
Berechnung Bgepflastertruttopgrundrissfläche			

#### 2.4. Außenanlagen

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege, gepflasterte Stellplatzanlage
- Pflasterflächen, Gartenfläche bestehend aus Rasenflächen und Pflanzflächen

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mittelmäßig gepflegt angesehen.

**2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau**

Gebäude (u.a.):	keine
Wohnung/Ausstattung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Außenanlagen:	gepflegt
Sonstiges:	

Schäden, die ohne Bauteilöffnungen nicht erkennbar sind, können keinesfalls ausgeschlossen werden.

**3. Gesamteindruck**

zum Wertermittlungsstichtag

Wohnlage:	- die regionale Wohnlage in der Stadt Ahaus ist innerhalb des Kreises Borken als gut zu beurteilen, - die lokale Wohnlage im „Hovesaat 52 A“ ist grundsätzlich als gut zu beurteilen
Erreichbarkeit Nahversorgung:	- die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als sehr gut zu beurteilen
Verkehrslage:	- die Verkehrslage ist insgesamt als gut zu beurteilen - die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut, der Ahauser Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe
Gebäude:	- der bauliche Zustand entspricht augenscheinlich dem Alter des Objektes - die Qualität der Bauweise ist insgesamt als gut zu bezeichnen
Ausstattung:	- die Ausstattung ist auf Grundlage der fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Außenanlagen:	- die Außenanlagen sind als gepflegt und gut zu bezeichnen
Sonstiges:	

#### 4. Bewertung

##### 4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)

###### 4.1.1. Vorbemerkungen

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung können zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Verfahren herangezogen werden: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sowie die zur Verfügung stehenden Daten oder sonstige Umstände zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) bemessen.

###### 4.1.2. Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus möglichst stichtagnahmen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten.

Bei einer genügend großen Anzahl von Vergleichspreisen, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad, Ausstattung, Wohn-/Geschäftslage, Grundstücksgröße, etc.) mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, ist der Vergleichswert das Produkt aus dem Mittelwert der Vergleichspreise (i.d.R. €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes.

Abweichungen in den wesentlichen Bewertungsmerkmalen der Vergleichskauffälle vom Bewertungsobjekt werden vor der Mittelbildung durch marktorientierte Umrechnungsfaktoren angepasst und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

###### 4.1.3. Ertragswertverfahren (§27-34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Netto-Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken wird zum Wertermittlungsstichtag der jährliche Rohertrag einer marktüblichen, nachhaltig erzielbaren monatlichen Miete angesetzt.

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Verzinsung des Bodenwertes geminderte Rohertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Die Summe aus dem hieraus abgeleiteten Gebäudeertragswert (Barwert der Reinerträge) und dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Zur Ableitung des Ertragswertes werden - falls vorhanden - schließlich besonders zu berücksichtigende konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Under-, Overrent) wertmäßig in Ansatz gebracht.

#### 4.1.4. Sachwertverfahren (§35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen einschließlich baulicher Außenanlagen und ggf. besondere Einrichtungen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen basiert auf stichtagbezogenen Kostenkennwerten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die für die Neuerstellung einer entsprechenden baulichen Anlage modellhaft anzusetzen wären. Er berücksichtigt, objektspezifisch modifiziert, die vorgefundene Ausführung und Ausstattung. Der daraus abgeleitete Modellwert der baulichen Anlagen wird um die Alterswertminderung unter Zugrundelegung von Gesamtnutzungsdauer, Baujahr und Restnutzungsdauer linear reduziert zum vorläufigen Sachwert. Zur Ableitung des Sachwertes werden schließlich die Marktanpassung (über sogenannte Sachwertfaktoren), sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) wertmäßig in Ansatz gebracht.

#### 4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung

Auswahl	Bezeichnung	Begründung
<b>wertbestimmendes Verfahren:</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	Bei <b>selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern</b> (u.a. auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen in kleinen Hauseinheiten) ist entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mithilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zum Erzielen von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Der mögliche Erwerb zur Eigennutzung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird durch die sachverständige Würdigung des Sachwertes berücksichtigt. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Objekt zum Eigennutz handelt, <b>erscheint in diesem Fall dieses Verfahren sachverständlich als das Geeignete.</b>
nicht geeignetes Verfahren:	Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aber eher um ein Objekt zum Eigennutz handelt, kommt das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung.
Besonderes:		Die Grundlagen werden gemäß dem Modell des Gutachterausschuss des Kreises Borken und des AGVGA NRW ermittelt.

Aus dem Ergebnis des wertbestimmenden Verfahrens wird unter Berücksichtigung der „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)“ und der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, sowie unter Würdigung der Aussagefähigkeit der sonstigen herangezogenen Verfahren der (gerundete) Verkehrswert bestimmt.

## 4.2. Ermittlung des Bodenwertes

### 4.2.1. Vorbemerkungen

Der Bodenwert wird ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig aus Vergleichsdaten abgeleitet. Bei - gem. Auskunft des Gutachterausschusses - nicht ausreichender Zahl von Vergleichsfällen kann die Bodenwertermittlung auch auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Sie enthalten in der Regel wertanteilig Erschließungs- und Kostenersstattungsbeiträge nach BauGB. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertes werden mithilfe entsprechender Zu- oder Abschläge (absolut und/oder prozentual) berücksichtigt.

### 4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

<b>I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand:</b>	01.01.2024	<b>235,00 €/m<sup>2</sup></b>
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>II. Bodenrichtwert eb-frei:</b>		<b>235,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:</b>		
- baureifes Land	baureifes Land:	Faktor 1,00
- Wohngebiet	Wohngebiet: WR	Faktor 1,00
- Geschosszahl: 2	Geschosszahl : 2	Faktor 1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 40,00 m:	Faktor 1,00
<b>IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:</b>		
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor 1,00
Lage:	Ausrichtung	Faktor 1,00
Größe:		Faktor 1,00
Ausnutzung:		Faktor 1,00
Zuschnitt:		Faktor 1,00
<b>angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>		<b>235,00 €/m<sup>2</sup></b>
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>		<b>235,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>V. Ermittlung des Grundstückswertes:</b>				
Grundstücksgröße Gesamt:				1.245,00 m <sup>2</sup>
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	1.245,00 m <sup>2</sup>	1,00	235,00 €/m <sup>2</sup>	292.575,00 €
b) anteilige Fläche (Fläche x Faktor x Bodenwert):	1.245,00 m <sup>2</sup>	66,4/1000	235,00 €/m <sup>2</sup>	19.430,00 €
<b>Grundstückwert gesamt</b>				<b>19.430,00 €</b>
zur Rundung:				+/- 30,00 €
<b>Grundstückswert gesamt (gerundet):</b>				<b>19.400,00 €</b>

#### 4.3. Ermittlung des Sachwertes

##### 4.3.1. Grundlagen

###### 4.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil	Berechnung	Fläche
KG	gem. Berechnung	ca. 9,10 m <sup>2</sup>
EG	gem. Berechnung	ca. 124,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>ca. 134,08 m<sup>2</sup></b>

###### 4.3.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (Differenz aus Jahr des Wertermittlungsstichtages und dem Baujahr) ermittelt.

Bei Modernisierungen kann i.d.R. von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden ggf. durchgeführte Modernisierungen anhand des Modernisierungsgrades gem.

Gutachterausschuss berücksichtigt.

<b>I. Gebäudealter</b>		
aktueller Jahr:		2024
ermitteltes Baujahr:		2014
Gebäudealter:	2024 - 2014 =	10 Jahre
<b>II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		80 Jahre
Restnutzungsdauer:	80-10 =	70 Jahre
<b>III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 0 von 20 Punkten	+ 0 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		70 Jahre

###### 4.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten

vom Bezugsjahr 2010 auf den Stichtag

Index zum Bezugsstichtag 2024:	Jahresdurchschnitt	100,00
Letzter Index der Indexreihe:	Januar 2024	100,00
<b>ermittelter Index am Stichtag:</b>	<b>25.03.2024</b>	<b>100,00</b>

#### 4.3.2. Gebäudesachwert

bewertetes Gebäude:	Eigentumswohnung	
Wohnfläche:	98,7 qm	
Ausstattungsstandard:	Mittel	
<b>Normalherstellungskosten 2024:</b>	inkl. Nebenkosten + Bodenwert	<b>2.480,00 €/m<sup>2</sup></b>
a) ggfls. Abschlag/Zuschlag	Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl WE	160,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwert:</b>		<b>2.640,00 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche:		98,70 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwert Normalherstellungskosten:</b>	98,70 m <sup>2</sup> x 2.640,00 €/m <sup>2</sup> =	<b>260.568,00 €</b>
in der BGF nicht erfasste Bauteile:	a) b) c)	0,00 € 0,00 € 0,00 €
<b>Zwischenwert Herstellungskosten:</b>	bezogen auf das Basisjahr 2024	<b>260.568,00 €</b>
Indexierung auf den Stichtag:	Baupreisindex	100,00 %
<b>Zwischenwert indexierte Herstellungskosten:</b>	260.568,00 € x 100,00 % =	<b>260.568,00 €</b>
Abzgl. Bodenwert:		- 19.400,00 €
<b>Gebäudesachwert:</b>		<b>241.168,00 €</b>
zur Rundung:	+/-	32,00 €
<b>Gebäudesachwert (gerundet):</b>		<b>241.200,00 €</b>

#### 4.3.3. Nebenräume

Bauteil	Bruttogrundrissfläche x €/m <sup>2</sup>	
Kellerraum	7,20 m <sup>2</sup> x 1.300,00 €/m <sup>2</sup>	9.400,00 €
		0,00 €
		0,00 €
<b>Zeitwert Nebengebäude:</b>		<b>9.400,00 €</b>

#### 4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Bauteil	
- im Gebäudesachwert enthalten	0,00 €
	€
	€
	€
	€
<b>Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:</b>	<b>0,00 €</b>

#### 4.3.5. Außenanlagen

Bauteil	
- im Gebäudesachwert enthalten	0,00 €
	€
	€
	€
	€
<b>Zeitwert Außenanlagen:</b>	<b>0,00 €</b>

#### 4.3.6. Vorläufiger Sachwert

anteiliger Grundstückswert :	19.400,00 €
Gebäudesachwert:	241.200,00 €
Kellerraum:	9.400,00 €
Bauteile, Einrichtungen:	0,00 €
Außenanlagen:	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<b>270.000,00 €</b>

#### 4.3.7. Marktanpassung

Marktanpassung:	Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: +/- 0,00 % ( Verkäufe 2020-2022)	+/- 0,00 €
objektspezifische marktbedingte Werteinflüsse:	Begründung	Zu-/Abschlag 0,00 %
<b>Summe marktbedingte Einflüsse:</b>		<b>+/- 0,00 €</b>

#### 4.3.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- a) Bauzustandsbedingte Einflüsse, wie z.B. Baumängel, Instandhaltungsrückstau, sofern vom altersgerechten Zustand abweichend
- b) Strukturelle Einflüsse, wie z.B. marktrelevante wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Instandhaltung
- c) Wirtschaftliche Einflüsse, wie z.B. erheblich abweichende Mieterträge

Bauteil		
a)		0,00 €
b)		0,00 €
c)		0,00 €
<b>Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		<b>0,00 €</b>

#### 4.3.9. Sachwert

<b>Zwischenwert:</b>	<b>270.000,00 €</b>
zur Rundung:	- 0,00 €
<b>Sachwert (gerundet):</b>	<b>270.000,00 €</b>

#### 4.4.0. **Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag**

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung, als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Für den kalkulatorischen Sicherheitsabschlag wird der Sachwert der baulichen Anlagen zu Grunde gelegt:

- Sachwert der baulichen Anlagen : **250.600,00 €**

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichung bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer
- Abweichungen bei der Ermittlung der nachhaltig erzielbaren möglichen Miete
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnten.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher vor dem Hintergrund der äußerlichen Anmutung des Gebäudes eine frei geschätzte Minderung angenommen in Höhe von

- 5% des Sachwertes der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von :

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag: 250.600,00 € * 0,05	12.530,00 €
<b>Sachwert nach Sicherheitsabschlag (gerundet):</b>	<b>257.500,00 €</b>

## 5. Verkehrswertert

### 5.1. Verkehrswert (unbelastet)

Der unbelastete Verkehrswert wird unter Würdigung der Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren ermittelt mit

**ermittelter Verkehrswert (unbelastet):**

**257.500,00 €**

### 5.2. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

#### 5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrechte Untergeschoss, Tiefgaragenzufahrt)
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrechte Untergeschoss, Stellplatznutzung)

Sachverständig werden diese Rechte mit **- 0,- €** bewertet, da diese Rechte keinen negativen Einfluss auf die Nutzung der Eigentumswohnung haben.

#### 5.2.2. Baulisten, Rechte

Es wurde eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke Gemarkung Ahaus, Flur 15, Flurstücke 1039,1040,1041,979 und 1023 in das Baulistenverzeichnis der Stadt Ahaus eingetragen.

Sachverständig wird diese Baulast mit **- 0,- €** bewertet, da diese Baulast keinen negativen Einfluss auf die Nutzung der Eigentumswohnung hat und zur Erteilung der Baugenehmigung für das Gesamtobjekt nach den §§ 4 II und 83 der BauO NRW zwingend erforderlich ist.

### 5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

Genaue Bezeichnung des Objektes
<b>Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 mit Balkon und einem Kellerraum</b>
Straße, Hausnummer
<b>Hovesaat 52 A</b>
PLZ, Ort
<b>48683 Ahaus</b>
Gemarkung, Flur, Flurstück
<b>Gemarkung Ahaus, Flur 15, Flurstücke 1039 und 1041</b>

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **25.03.2024** festgestellt mit

**ermittelter Verkehrswert :**

**257.500,00 €**

Hiermit versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und das Gutachten frei von jeglicher Beeinflussung angefertigt wurde.

Ort, Datum	Unterschrift/Stempel Verfasser
<b>Ahaus, den 15.04.2024</b>	<b>im Original vom Sachverständigen unterschrieben</b>