



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

GERWINGHOOK 44
48683 AHAUS-Alstätte

Tel: 02567 - 233 1440

e-mail: info@banseberg-architektur.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Internetversion

48619 Heek, Keppelstr. 3

77 K 27/ 25



Es handelt sich hierbei um die Internetversion des Gutachtens.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02561 / 427 - 0) auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

Da es bei elektronische Dokumenten trotz Schreibschutz keine absolute Sicherheit gibt,
kann für diese gewählte Form keine Haftung übernommen werden.



GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKSVERKEHRSWERTES

Der Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken hat aufgrund eigener
Ermittlungen und Bewertungen

den Verkehrswert des bebauten Grundstückes

Keppelstr. 3

in

48619 Heek

zum Wertermittlungstichtag

01.02.26 mit

7 3 4 . 0 0 0

Euro

in Worten:

(i.W. sieben-drei-vier-null-null-null Euro)

ermittelt.



Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	
1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	2
2.	Grundlagen	4
3.	Allgemeine Angaben	5
3.1	Erläuterung der Durchführung	6
4.	Grundstücksbeschreibung	
4.1	Grund u. Boden; Micro- u. Makrolage	6
4.2	Erschließung	7
4.3	Erschließungsbeiträge	7
4.4	Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte	7
4.4.1	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	7
4.4.2	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches	8
4.4.3	Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	8
4.5	zulässige Nutzung	9
4.6	tatsächliche Nutzung	9
4.7	bebaute Fläche	9
4.8	Altlasten	9
4.9	Außenanlagen	10
5.	Bebauung	11
6.	Reparaturstau, Baumängel und Schäden	10
7.	Gesamtbeurteilung	11
8.	Bewertung	11
8.1	Bodenwertermittlung	
8.2	Ertragsverhältnisse	
8.2.1	Ertragswert	
8.3	Sachwert	
8.3.1	Gebäudewert	
8.3.2	Zusammenstellung Sachwert	
9.	Auswertung	15

Anlagen:

I	Gebäudebeschreibung	17
II	Gebäudebeschreibung	23
III	Übersichtsplan/ Stadtplan	27
IV	Flurkarte	28
V	Lichtbilder des Bewertungsobjektes	29
VI	Luftbild	38
VII - XII	Planunterlagen	39
XIII	Ermittlung PV Anlage	45



2. GRUNDLAGEN

Verwendete Literatur

:

ImmoWertV 2022

Sachwertmodell AGVGA (NHK 2010)

F.W. Ross; R. Brachmann; P. Holzner

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken; 27. Auflage Oppermann Verlag, Hannover

Theo Gerady - Rainer Möckel

Praxis der Grundstücksbewertung

Lose Blatt Sammlung des MI-Verlages Landsberg

Bröll / Dolker Jäde

Das neue Baugesetzbuch (amtl. Texte u. Kommentierungen)

Lose Blatt Sammlung; WEKA-Baufachverlage

Simon / Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken

Kleiber-Simon-Weyer

Verkehrswertwertermittlung von Grundstücken

Frommhold/ Hasenjäger

Wohnungsbau-Normen

W. Jahn: Pflegewahrscheinlichkeit in Deutschland

Baunutzungsverordnung (BauNVO), neueste Fassung

Bauordnung NRW, neueste Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) neueste Fassung

Bewirtschaftungskosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Gebäudeenergiegesetz GEG, November 2020

Bodenrichtwertkarte

www.boris.nrw.de

Preisindizes

www.destatis.de

www.earth.google.de

www.lds.nrw.de

www.heek.de

Sonstige Unterlagen

:

zur Verfügung gestellte Bauakten

Bauakte bei der Gemeinde Heek in digitaler Form

Mietspiegel der Kommune

Flurkartenauszug

Bodenrichtwertkarte

Unterlagen über die PV Anlage von der Eigentümerin

Hinweise: Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf ausschließlich für den angegebenen

Zweck vom Auftraggeber verwendet werden. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts und deren Anlagen bedarf einer Genehmigung durch den Unterzeichner.

Die Beschaffenheit von verwendeten Materialien, sowie Untersuchungen auf tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Ebenso Untersuchungen auf Boden- oder Kampfmittelbelastungen

Das Gutachten ist nicht als Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten anzusehen

Das Gutachten ist ohne Beeinflussung gefertigt worden.



1. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück in	:	48619 Heek Keppelstr. 3
Eigentümer	:	<i>in Internetversion keine Angaben</i>
Vertreten durch:		
postalische Anschrift:		48619 Heek, Keppelstr. 3
Grundbuch von	:	Nienborg
Blatt	:	496
Gemarkung :	:	Nienborg
Flur	:	25
Lgb-Nr.	:	393
Grundstücksgröße:	:	569 m ²
Flur	:	25
Lgb-Nr.	:	945
Grundstücksgröße:	:	68 m ²
Flur	:	25
Lgb-Nr.	:	673
Grundstücksgröße:	:	80 m ²
Bewertung erfolgt	:	
im Auftrag von		Amtsgericht Ahaus
Aktenzeichen	:	77K 027/25
Auftragsdatum	:	08.12.2025
Beschluss vom		08.12.2025
Ortsbesichtigung am	:	22.01.2026
Teilnehmer		<i>in Internetversion keine Angaben</i>
der Ortsbesichtigung	:	
Vermietung	:	das Gebäude steht in Wohn-Nutzung das Erdgeschoß steht in Eigennutzung das Dachgeschoss bewohnt der Wohnrechtsberechtigte



Sonstiges : ---

Zweck des Gutachtens : **Objektive Wertfeststellung des bebauten Grundstückes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren**

Wertermittlungstichtag : **01.02.26**

3.1 Erläuterung zur Durchführung

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die Grundstücke, einschließlich ihrer Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der Unterzeichner ist bei der Erstellung des Gutachtens auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit dieser Angaben besteht insofern ein gewisser Vorbehalt, da es im Rahmen der Ausarbeitung des Gutachtens nicht möglich ist, eine umfassende Prüfungen durchzuführen.

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Desweiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtliche Ansprüche hergeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand der Objekte.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grund u. Boden; Micro- u. Makrolage

(Verkehrslage, Nachbarschaft, Lage zu den Himmelsrichtungen, Grundstücksform, Versorgungsleitungen, Straße, Baubeschränkungen)

Das zu bewertende Objekt liegt am nördlichen Stadtrand von Heek-Nienborg.

Das Objekt Keppelstraße 3 befindet sich in 48619 Heek, einer ländlich geprägten Gemeinde im westlichen Münsterland im Kreis Borken, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Heek liegt nahe der Grenze zu den Niederlanden, südöstlich von Enschede und im Dreieck zwischen Ahaus, Gronau und Ochtrup.

Die Gemeinde Heek gliedert sich in die zwei historischen Dorfkerne Heek und Nienborg – letzterer ist der Standort des Objekts.

Die Region um Nienborg und Heek ist geprägt durch die typische münsterländische Parklandschaft mit Feldern, Wiesen und kleinräumigem Gehölz, was eine hohe Freiraumqualität und Sichtbezüge zur Landschaft erzeugt. Rad- und Wanderwege sind gut ausgebaut und verbinden die Ortslagen mit der Landschaft, ergänzt durch regionale Themenrouten (z. B. 100-Schlösser-Route).

Verkehrsanschlüsse:

Direkte Anbindung an die Bundesstraße 70 (B 70).

Unmittelbarer Anschluss an die Autobahn A 31 (Oberhausen – Emden), die wichtige Nord-Süd-Ströme bedient. Busverbindungen in die umliegenden Städte (z. B. Ahaus, Gronau).



Der nächste größere Schienenverkehrsanschluss ist über den Bahnhof Gronau (Westf) erreichbar.

Die Keppelstraße liegt im zentraleren Bereich des Ortsteils Nienborg, der historisch als eigenständiges Dorf gewachsen ist und heute baulich den Charakter eines dörflich-städtischen Wohnorts trägt.

Nienborg verfügt über einen historischen Ortskern, der sich entlang der Hauptachsen wie der Burgstraße entwickelt hat und durch denkmalgeschützte Bauwerke geprägt ist (z. B. Ringburg Nienborg, Keppelborg).

Im Umfeld der Keppelstraße herrscht überwiegend wohnbauliche Nutzung, mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und lokalen Dienstleistungs- bzw. Versorgungsbetrieben.

Das Siedlungsbild ist geprägt durch traditionelle Straßen- und Dorfstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern – typisch für eine kleinteilige Wohnlage innerhalb eines historischen Ortsgefüges.

Die Keppelstraße ist eine innerörtliche Wohnstraße ohne übergeordnete Verkehrsbelastung (Anliegerstraße).

Die Lage ist ruhig und überwiegend residential, eingebettet in den dörflichen Kontext von Nienborg.

Städtebauliche Einordnung:

Die Wohnbebauung rund um die Keppelstraße ist überwiegend mittel bis gering dicht mit Gärten, Vorgärten und kleinen Freiflächen.

Es bestehen keine großflächigen Gewerbeansiedlungen unmittelbar an der Keppelstraße, vielmehr sind diese in separaten Gewerbegebieten oder entlang stärkerer Verkehrsachsen konzentriert.

Nachbarschaft:

In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Bäckerei, Apotheke, Gastronomie, Bank) im weiteren Ortskern von Nienborg.

Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschule und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Zu bewerten sind drei Grundstücke, die als baurechtliche Einheit einzusehen sind.

Insofern wird nachfolgend immer von einem Grundstück gesprochen

Das Grundstück besitzt, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, einen in etwa rechteckigen Charakter.

Grundstücksbreite im Mittel ca. 27,5 m , Grundstückslänge im Mittel 28 m.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt stehen Einzelhäuser ähnlicher Größe und Baujahr.

Der Erdgeschoßfußboden des in Rede stehenden Objektes befindet sich etwa 100 cm

höher wie die Erschließungsstraße. Der Hauseingang ist über eine Treppenanlage. Sowie einer Rampe behindertengerecht zu erreichen. Die Straßenoberfläche ist gepflastert und

in einem guten Gebrauchszustand. Zwischen Grundstücksgrenze und Straße befindet sich eingepflasterter

Gehweg. Eine etwaige Erweiterung ist nach Ansicht des Unterzeichners geringfügigst möglich, dies allerdings erst nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde.

Nähere Einzelheiten, insbesondere die Lage des Grundstückes ist der Anlage zu entnehmen.

Die Erschließungskosten sind nach Auskunft des Auftraggebers abgerechnet.

Von den üblichen Versorgungsleitungen sind Strom, Wasser und Telefon vorhanden.

Die Gasleitung des öffentlichen Versorgers befindet sich im Straßenkörper.

Allerdings besteht kein Hausanschluss Gas.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in die öffentliche Kläranlage.



4.2 Erschließung

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt.

Von den üblichen Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger sind Gas, Wasser, Abwasser, Strom, und Telefon im Straßenkörper vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kläranlage.

4.3 Erschließungsbeiträge

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt.

Die Erschließungskosten sind lt. Aussage der Gemeinde Heek vollständig abgerechnet.

4.4 Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte

4.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

- das Grundbuch wurde zur Verfügung gestellt

- | | | |
|------------|---|---|
| Eintragung | 1 | Flurstück: Gemarkung Nienborg, Flur 25, Flurstück 945
<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die WFG Westfälische Ferngas-AG in Dortmund.
Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 21. Dezember 2001
UR 819/2001 Notar Terhürne in Ahaus - am 21. Januar 2002</i> |
| | 2 | Flurstück: Gemarkung Nienborg, Flur 25, Flurstück 393
<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschar bei Nachweis
in Internetversion keine Angaben</i> |
| | 3 | Flurstück: Gemarkung Nienborg, Flur 25, Flurstück 393 + 945 + 673
<i>Rückauflassungsvormerkung für:
in Internetversion keine Angaben</i> |

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 (**Leitungsrecht**) + 2 (**Wohnrecht**), sowie 3 (**Rückauflassungsvormerkung**) werden separat bewertet

4.4.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches

Schuldverhältnisse finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung

das Baulastenverzeichnis enthält nachfolgende Eintragungen



**Die Grundstücke Gemarkung Nienborg, Flur 25, Flurstücke 393,945 und 673 bilden in
bauordnungsrechtlicher Hinsicht eine Einheit. (Vereinigungsbaulast)**

4.5 Zulässige Nutzung

Das Objekt befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der
Gemeinde Heek Nr 14 - "Lütken Esch"

Das in Rede stehende Objekt befindet sich in einem allgemeinem Wohngebiet, eine eingeschossige
Bauweise ist zulässig

Nähere Auskünfte können bei der Gemeinde Heek, Planungsamt, erfragt werden.

Befreiungen vom Bebauungsplan liegen vor und sind in der Anlage I näher beschrieben.

4.6 tatsächliche Nutzung

Es ist bebaut mit:

Einem als baurechtlich einzustufendem, eingeschossigem Wohngebäude, dessen Grundsubstanz
mit zwei separaten Wohneinheiten, welches aus dem Jahre 2023 datiert.

Die tragenden Mauern im Erdgeschoss, die tragenden Umfassungswände, der gesamte Keller, sowie
die Stahlbetondecken datieren allerdings aus dem Jahre 1975.

In den Jahren 2022/ 2023 wurde das ehemalige Einfamilienwohnhaus komplett umgebaut und kernsaniert.

Die rechnerische Restnutzungsdauer für dieses Gebäude wird vom Unterzeichner
mit 70 Jahren angesetzt.

Die vorgefundene Örtlichkeit stimmt mit den genehmigten Plänen der Bauakte überein.

Die Abgeschlossenheit ist sichtbar vorhanden, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche Wohneigentum
begründen könnte, liegt allerdings nicht vor.

Des Weiteren eine aus dem Jahre 1975 stammende Einzelgarage mit Flachdach.

Die rechnerische Restnutzungsdauer für dieses Gebäude wird vom Unterzeichner
mit 9 Jahren angesetzt.

Ein auf der Grundstücksgrenze zu Flurstück 665 und Flurstück 674 errichtetes Nebengebäude/ Abstellgebäude
ist baurechtlich nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grunde werden die Rückbaukosten des Gebäudes als Negativkosten kalkulatorisch berücksichtigt.

4.7 bebaute Fläche

ca. 35 % der Grundstücksfläche (Wohnhaus und Garage)

4.8 Altlasten:

nicht bekannt



Hinweis:

Für eine verbindliche Beurteilung, ob Altlasten vorliegen und in welchem Umfang sie zu beseitigen sind (Maßnahmen und Kosten), ist der Unterzeichner nicht in der Lage.
Es wird bei der Beurteilung nicht davon ausgegangen, daß eine Bodenveränderung durch Schadstoffen besteht. Der Unterzeichner geht von einem "altlastenfreiem" Grundstück aus.

4.9. Außenanlagen

(Abwasserbeseitigung, Versorgungsleitungen, Einfriedigung, Wege- u. Platzbefestigung, gärtnerische u. sonstige Anlagen)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Kanal im Trennsystem.
Das Gebäude ist durch Erdleitungen an das öffentliche Strom- u. Telefonnetz angeschlossen.
Der Zugang zu dem an der Süd-Westseite angeordnetem Hauseingang ist über die gepflasterte Zuwegung von der Erschließungsstraße aus möglich.
Vorder garage befindet sich die alte Pflasterung aus dem Jahre 1975.
Ansonsten ist weder der Vorgarten, noch der rückwärtige Bereich gärtnerisch fertig gestellt.
Eine Terrasse für die EG-Wohnung ist angedacht u. betoniert, allerdings noch nicht plattiert.

5. Bebauung

(Bauzustand)

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein in massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus (genutzt als Zweifamilienhaus) welches im Jahre 2022/2023 kernsaniert wurde.
nach den gemachten Angaben blieben lediglich die Grundmauern uim Erdgeschoss, sowie der Keller bestehen.
Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung vor.

Auf der Süd-Westseite des Wohnhausdaches ist eine 12- kWp Photovoltaikanlage installiert, die als "Aufdachkonstruktion" errichtet und als Gebäudebestandteil anzusehen ist.

Diese Anlage wird daher mit bewertet.

Ein Batteriespeicher der Fa. Senec Home V 3 ist in der Anlage zusätzlich integriert.

Separate Abrechnungsmodalitäten zwischen den einzelnen Wohnungen im Bereich Heizung, Wasser und Strom sind vorhanden.

Der Sachverständige geht bei der Beurteilung des Grundstücks von normal tragfähigem Baugrund aus.

Es liegen keine Anzeichen für einen geringer tragfähigen Baugrund vor.

Die Einzelbeschreibung und Berechnung der Objekte ist den Anlagen zu entnehmen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.

Eine Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtung (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) ist nicht vorgenommen worden.

6. Reparaturstau, Baumängel und Schäden (Gesamtbetrachtung)

(soweit ohne bauteilzerstörende Massnahmen sichtbar)

- bauliche Mängel/ Schäden sind sichtbar nicht vorhanden



Ansonsten wird auf die Baubeschreibung

in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Einzelbetrachtungen sind den beigegeführten Anlagen zu entnehmen

Der bauliche Zustand ist als dem Alter und dem Baujahr entsprechend anzusehen.

Die Bauunterhaltung ist in den letzten Jahren nicht vernachlässigt worden.

Hiervon konnte sich der Unterzeichner anlässlich des Ortstermines überzeugen.

Das Gebäude ist kernsaniert worden und daher als fast neuwertig anzusehen!

7. Gesamtbeurteilung

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt und ist in zwei separate Wohnungen aufgeteilt.

Bedingt durch die Anordnung der Aussenrampe, dem im Treppenhaus eingebauten Fahrstuhl (vom EG zum DG), der breiten Innentüren, sowie der Großzügigkeit des Wohnzuschnittes, ist die DG-Wohnung als behindertengerecht einzustufen.

Das Objekt befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Nienborg, am Anfang einer Wohnstraße.

Die Zufahrtsstraße ist bituminiert, vollständig befestigt und mit seitlichen Gehwegen versehen.

Eine Erweiterung ist nach Ansicht des Unterzeichners geringfügig noch möglich.

Meßtechnische, bzw. abrechnungstechnische Einrichtungen sind vorhanden.

Etwaige sichtbare Mängel sind der beiliegenden Anlage zu entnehmen.

Die Grundrissaufteilung kann ebenfalls den beigegeführten Anlagen entnommen werden.

Die Heizung-, Elektro- u. Wassereinrichtung zwischen den einzelnen Wohnungen sind getrennt von einander ablesbar.

8. BEWERTUNG

8. 1 Bodenwertermittlung

Bodenwert lt. Bodenrichtwertkarte Stand:

01.01.2025

125 €

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel erschließungsbeitragsfrei angegeben. Sie sind abgeleitet aus einem Richtwertgrundstück.

Der vom Gutachterausschuss des Kreises Borken ermittelte Wert ist als Richtwert anzusehen und unterliegt dem Gesetz des Marktes. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert der dem in Rede stehendem Grundstück angepaßt wird.

Anpassung wg Abweichungen

Faktor

- baureifes Land	1,0
- Wohngebiet	1,0
- Geschößzahl: I-II	1,0
- Tiefe: 40 m	1,0
- baureifes Land	1,0
- Mischgebiet	1,0
- Geschößzahl: II	1,0
- Tiefe: 65 m	1,0



<u>Anpassung wg wertbeeinflussender Umstände</u>	<u>Faktor</u>
konjunkturelle Weiterentwicklung:	1,0
Lage/ Ausrichtung	1,0
Größe	1,0
Ausnutzung:	1,0
Zuschnitt:	1,0

Anpassungsfaktor/ Multiplikator	1,0
angepaßter Bodenrichtwert (gerundet)	125,00 €
Kanalanschlussbeiträge, § 7 KAG, sofern noch offen	abgerechnet
Erschließungsbeiträge, § 127 BauGB, sofern noch offen	erschlossen
Bodenrichtwert	125,00 €

Das Grundstück weist keine überdurchschnittliche Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück auf, die in Verbindung mit der aufstehenden Bebauung wertabweichend zu berücksichtigen wäre.
Vergleichbare örtliche Grundstücke auf dem freien Markt sind in Orts- bzw. Aussenbereichslage nicht zu bekommen

Ermittlung des Grundstückswertes

Flurstück: 393

Grundstücksgröße:	569	m ²				
baureifes Land:	569		x	125,00 €	=	71.125,00 €
Hinterland:		0,50			=	

Grundstückswert Erschließungsbeitragsfrei gerundet: Flurstück: 393 **71.125,00 €**

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung
zum Richtwertgrundstück ca. **125** €/m² im Mittel

Flurstück: 945

Grundstücksgröße:	68	m ²				
baureifes Land:	68		x	125,00 €	=	8.500,00 €
Hinterland:		0,50			=	

Grundstückswert Erschließungsbeitragsfrei vorläufig: Flurstück: 945 **8.500,00 €**

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung
zum Richtwertgrundstück ca. **125** €/m² im Mittel

**Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25

Flurstück: 673

Grundstücksgröße: 80 m²

baureifes Land: 80 x 125,00 € = 10.000,00 €

Hinterland: 0,50 =

Grundstückswert Erschließungsbeitragsfrei gerundet: Flurstück: 673 10.000,00 €

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung
zum Richtwertgrundstück ca. **125** €/m² im Mittel

Ertragswertermittlung**8.2. Ertragsverhältnisse**

(rein informativ, da Sachwert maßgebend)

Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem in Rede stehenden Objekt aber eher um ein Objekt für die Eigennutzung handelt, kommt das Ertragswertverfahren als zum Wert findendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung

* es wird ein vergleichbarer, ortsüblicher Mietwert eingesetzt

** es wird der tatsächliche Netto-Mietwert eingesetzt

Gebäude	Fläche in m ²	€/ m ²	Summe	Monate	Gesamt
Wohnfläche *	249	10,00	2.489,70	12,00	29.876 €
incl. Garage oder Stellplatz (sofern vorhanden)			2.489,70		
Jahresrohmiete gesamt					29.876 €

8.2.1 Ertragswert

Jahresrohmiete 29.876 €
abzüglich 22,00% Bewirtschaftungskosten -6.573 €
wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung,
Sach- u. Haftpflichtversicherung etc.)

Abschlag wegen

Reinertragsanteil 23.304 €

abzüglich Bodenertragsanteil 89.625 x 3,00% -2.689 €

Gebäudeertrag 20.615 €

- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes 50,00 Jahre

- angesetzter Liegenschaftszins 3,00%

- Verfielfältiger einschl. Abschreibung 29,12



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25

Gebäudeertragswert	20.615 €	x	29,12	600.304,20 €
(Reinertragsanteil der Gebäude x Verfielfältiger)				
+ Bodenertrag				71.125,00 €
Ausgangswert				671.429,20 €
Abschlag	Begründung: Abbruch- u. Entsorgungskosten Nebengebäude			-10.000,00 €
			Ertragswert	661.429,20 €
			Ertragswert gerundet	661.000 €
			(Der Ertragswert entspricht ca.	2.655 € pro m² Wohnfläche)

Sachwertermittlung

Bei selbstgenutzen Ein- und Zweifamilienhäusern (ggfs. aber auch bei Doppel-, Reihenhäuser, sowie Eigentumswohnungen in kleineren Einheiten) ist entsprechend der Anwendung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Hier kommt es üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen. Die Gebäude sind zur Eigennutzung bestimmt.

8.3 Sachwert

§§ 17 bis 20 ImmoWertV

8.3.1 Gebäudewert

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht, wird diese ggfs. in Abweichung zu den NHK 2010 zur Ermittlung des Sachwertes herangezogen.

Wohnhaus	sh. Anlage	675.900 €
Garage	sh. Anlage	3.300 €
Gebäudeherstellwert Gesamt		679.200,00

8.3.2 Zusammenstellung Sachwert

Gebäudewert	679.200 €
Wert der	(unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, nach Vorkalkulation)
- Hausanschlusskosten	15.000 €
- gärtnerischen Anlagen	
- Pflasterungen	



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25

Wert der besonderen Betriebseinrichtungen u. Geräte

Baunebenkosten sofern nicht enthalten

Bodenwert 71.125 €

Abschlag - / Zuschlag + Sachmängel Wohnhaus und Garage, die über die normale

Alterswertminderung hinaus gehen nach Vorkalkulation

Abbruch- u. Entsorgungskosten Carport

-10.000 €

Sachwert

765.325 €

am Bewertungsstichtag

Sachwert gerundet

765.000 €

(Der Sachwert entspricht ca.

3.073 €

pro m² Wohnfläche)

9. AUSWERTUNG

Anmerkung:

Primär ist das Objekt nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen bestimmt.

Aus diesem Grunde sollte in erster Linie gem. ImmoWertV und nach den allgemein anerkannten

Bewertungsgrundsätzen das Sachwertverfahren angewandt werden.

Tatsächlich orientiert sich aber der ländliche Markt für vermietete Reihen- und Einzelhäuser eher an dem Substanzwert als an den Erträgen.

Gem. § 8 Abs 1. ImmoWertV sollen "zur Ermittlung des Verkehrswertes" mehrere Verfahren herangezogen werden, wenn dies zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich ist.

Aus diesem Grunde wird sowohl das Ertragswertverfahren, als auch das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Ertragswert gerundet	661.000,00	Wichtung	50%	=	330.500 €
----------------------	------------	----------	-----	---	-----------

Sachwert gerundet	765.000,00	Wichtung	50%	=	382.500 €
-------------------	------------	----------	-----	---	-----------

Der Verkehrswert wird daher auf der Gewichtung mehrerer Verfahren ermittelt

Der	Verkehrswert Gebäude	beträgt	713.000 €
-----	-----------------------------	---------	-----------

Der	Verkehrswert der PV-Anlage	beträgt	20.800 €
-----	-----------------------------------	---------	----------

Endwert	733.800 €
----------------	------------------

bereinigter Endwert	734.000 €
----------------------------	------------------

Nach den Bestimmungen ist der Verkehrswert auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinien durch Untersuchungen des Sachwertes und des Ertragswertes unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren, technischer und wirtschaftlicher Art festzustellen.

Unter Würdigung aller technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten, sowie der derzeitigen



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25

Marktlage wird der Verkehrswert festgestellt auf

VERKEHRSWERT

7 3 4 . 0 0 0 €

(i.W. sieben-drei-vier-null-null-null Euro)

Bemerkungen :

Ahaus, den

15.02.26

Dipl. Ing. Architekt



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48619 Heck

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Gebäude :

(Baubeschreibung)

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht,

Nutzung

Wohnhaus

Gebäudeart

Verblendstein, frostsicher mit Verfugung
Luftschicht u. Verblendfassade
- Gesamtstärke ca. 50 cm
- Gebäudefassade aus dunklem Verblendmauerwerk
- Dachgauben-Ansichtsflächen in Zinkblechscharen

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des angegebenen Baujahres vom Unterzeichner geschätzt auf:

Jahr des Stichtages	2026	
Baujahr des Grundgebäudes	2023	Bauschein Nr. 63-24 02340 2021
	1975	2714 / 75
rechnerisches Baujahr des Grundgebäudes	2003	gewichtet
Umbau/ Erweiterung/ Aufstockung	2023	Kernsanierung
Sanierungen	---	
Ausstattungsstandard	mittel	
Gebäudebaujahrsklasse	2013	
Restnutzungsdauer	50	Jahre
Lebensdauer gem. GA-Ausschuss	80	Jahre
Grad der Modernisierung	0	Jahre
angepasste Restnutzungsdauer	50	Jahre
ergibt somit ein fiktives Alter von		
Alter	30	Jahren

Index der Herstellkosten

(bezogen auf den Stichtag 2010 = 100)

190,70



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Haustyp						2.01
Ausstattungsstandard						mittel
Normalherstellungskosten (NKH 2010)						835 €
incl. Nebenkosten						
Zu +/- Ab- schlag					ZS:	<u>835 €</u>
Bruttogrundrissfläche	(sh. Berechnungen)					542,00 m ²
Normalherstellungskosten	542	m ²	x	835 €	=	452.570 €
zusätzliche, nicht erfasste Bauteile						25.000 €
				Gaiben Balkon Aufzug		
Summe Herstellkosten Basis 2010						<u>477.570 €</u>
Herstellkosten zum <u>Stichtag</u>	477.570 €		x	190,70	=	910.726 €
Wertminderung wegen Alters (nach Ross/ Brachmann)				25,78%	=	<u>-234.797 €</u>
Gebäudesachwert	Wohnhaus					675.926 €
					gerundet	675.900 €

Baubeschreibung

Die Gebäudeteile sind in den zur Bauzeit üblichen Materialien erstellt. Die Arbeiten, soweit ohne bauteilerstörende Maßnahmen sichtbar, im allgemeinen handwerksgerecht ausgeführt.

Unterkellerung	eine Unterkellerung aus dem Jahre 1975 ist vorhanden hiervon konnte sich der Unterzeichner anlässlich der Ortsbegehung überzeugen
Dachausbau	zu Wohnzwecken voll ausgebaut
Umfassungen	- zweischalige Mauerwerk - Verblendmauerwerk mit frostwiderstandsfähigem Verblender, Oberfläche des Verblenders ist glatt und gefugt
Keller	das gesamte Erdgeschoss ist unterkellert
Dachkonstruktion	Pfettendach
Dachneigung	ca 45 °
Dachdeckung	Tonziegel (Farbe anthrazit) mit Trockenfirst



Dachrinnen u. Fallrohre		Zinkblech, vorbewittert
Dachüberstand		Unterseite der Sparren in weiss verkleidet Ortgänge mit vorbewittertem Zinkblech verkleidet
Sohle		Beton
Decke über KG		Stahlbetondecke (Sohle)
Decke über EG		Stahlbetondecke
Decke über OG		Holzbalkenlage der Dachkonstruktion
Böden		Estrich mit Oberbelag
Fenster		PVC-Fenster mit Isolierverglasung, weiss
Rolladen		vorhanden in PVC-Lamellen
Innenwände		massiv mit Wandputz und/ oder Tapezierung
Eingangstüren		Haustüranlage aus PVC
Bodenbeläge		Fliesen bzw. Teppichbodenbelag
Wandbehandlung		Raufasertapezierung bzw. Vlies mit Anstrich, Fliesen in den Nassräumen Putz mit Anstrich
Decken		Raufasertapezierung mit Anstrich
Treppen	Treppe zum DG Treppe zum KG	Stahlbetontreppe mit gefliesten Tritt- u. Setzstufen Stahlbetontreppe mit gefliesten Tritt- u. Setzstufen
Innentüren		aus Holz mit Futter und Bekleidung
Sanitärinstallation		für mittlere Wohnnutzung
Elektroinstallation		für mittlere Wohnnutzung Einspeisung der PV-Anlage in die Hausversorgung, zusätzlicher Batteriespeicher
Heizungsinstallation		Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Ver- und Entsorgung		Wasserzu- und ableitung im Trennsystem
Be- und Entlüftung		über Fensteranlagen
zusätzl. Ausstattung		Dachausbau und Dachgaube
Funktion/ Grundriß		- Raumaufteilungen der Wohnräume dem Alter entsprechend
Schall- u. Wärmeschutz		- energetische Maßnahmen sind, soweit <u>vorhanden</u> ein Energieausweis liegt vor



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48619 Heck

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Sonstiges

- die aktuelle EnEV wird eingehalten

Zulassung der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lütken Esch; hinsichtlich

- der Nichteinhaltung der Dachneigung (hier: 45° statt $30^\circ \pm 5^\circ$),
- der Nichteinhaltung der Traufhöhe im Bereich des Zwerchhaus (hier: 6,305m statt 4,30m),
- der straßenseitigen Überschreitung der Baugrenze um 0,97m

Mängel am Gebäude

- Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden
- optische Schäden am Verblendmauerwerk Terrassenseitig
- unterseitige Isolierung der Decke zum Erdgeschoss im Keller nicht ordnungsgemäß, vollflächig isoliert
- Schäden an der Kellerabgangstreppe

Zubehör als Gebäudebestandteil

Wasserzu- u. ableitungen, Elektroinstallation, elektrische Rolläden, Dachgaube, Aufzug
Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Wärmepumpe, Wechselsprechstelle mit Türöffner

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundrissfläche (BGF)

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss	15,930	x	9,055	=	144,25 m ²
	5,430	x	4,375	=	23,76 m ²
	4,430	x	2,865	=	12,69 m ²
Erdgeschoss	15,930	x	9,055	=	144,25 m ²
	5,430	x	4,375	=	23,76 m ²
	4,430	x	2,865	=	12,69 m ²
Dachgeschoss	9,055	x	15,930	=	144,25 m ²
	4,430	x	2,865	=	12,69 m ²
	5,430	x	4,375	=	23,76 m ²
Spitzboden		x		=	m ²
Summe BGF insgesamt:					542,08 m²
gerundet:					542,00 m²

Berechnung des umbauten Raumes

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss	15,930	x	9,055	x	2,65	=	382,25 m ³
----------------	--------	---	-------	---	------	---	-----------------------



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

			5,430	x	4,375	x	2,65	=	62,95 m³
			4,430	x	2,865	x	2,65	=	33,63 m³
Erdgeschoss			15,930	x	9,055	x	2,785	=	144,25 m³
			5,430	x	4,375	x	2,785	=	23,76 m³
			4,430	x	2,865	x	2,785	=	35,35 m³
Dachgeschoss			9,055	x	15,930	x	1,235	=	178,14 m³
	0,500	x	9,055	x	15,930	x	4,525	=	326,36 m³
	0,500	x	4,430	x	2,865	x	1,86	=	11,80 m³
	0,500	x	4,950	x	1,270	x	2,125	=	6,68 m³
	0,500	x	4,950	x	1,270	x	2,125	=	6,68 m³
	0,500	x	6,375	x	1,470	x	2,125	=	9,96 m³
	0,500	x	6,375	x	1,470	x	2,125	=	9,96 m³
	0,500	x	6,375	x	1,470	x	0,4225	=	1,98 m³
	0,500	x	6,375	x	1,470	x	0,4225	=	1,98 m³
Spitzboden				x				=	m³

Summe umb. Raum insgesamt:	1.235,73 m³
-----------------------------------	--------------------

gerundet:	1.236,00 m³
------------------	--------------------

Wohnfläche

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Wohnfläche im Erdgeschoss	Schlafen	16,08 m²
<u>Wohnung 1</u>	Abstellraum	6,41 m²
	Kochen	18,94 m²
	Ankleide	9,76 m²
	Bad	8,85 m²
	WC	3,32 m²
	Diele	18,41 m²
	Gast	14,07 m²
	Wohnen/ Essen	37,25 m²
		133,09 m²
Wohnfläche im Dachgeschoss	Schlafen	14,57 m²
<u>Wohnung 2</u>	HWR	10,48 m²
	WC	5,48 m²
	Abstellraum	8,11 m²
	Zimmer	10,16 m²
	Bad	10,30 m²
	Diele	24,49 m²



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Wohnen/ Essen

32,29 m²

115,88 m²

Wohnfläche gesamt

ca.

248,97 m²

Nutzfläche

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Erdgeschoss

THS

4,80 m²



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage II: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Gebäude :

(Baubeschreibung)

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht,

Nutzung

Garage

Gebäudeart

Verblendstein, frostsicher mit Verfugung

Luftschicht u. Verblendlfassade

- Gesamtstärke ca. 36,5 cm

- Gebäudefassade aus rot bossiertem Verblendmauerwerk

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des angegebenen Baujahres vom Unterzeichner geschätzt auf:

Jahr des Stichtages	2026	
Baujahr des Grundgebäudes	1975	Bauschein Nr. 2714 / 75
rechnerisches Baujahr des Grundgebäudes	51	
Umbau/ Erweiterung/ Aufstockung		
Sanierungen	---	
Ausstattungsstandard	einfach	
Gebäudebaujahrsklasse	1975	
Restnutzungsdauer	51	Jahre
Lebensdauer gem. GA-Ausschuss	60	Jahre
Grad der Modernisierung	0	Jahre
angepasste Restnutzungsdauer	9	Jahre
ergibt somit ein fiktives Alter von		
Alter	51	Jahren

Index der Herstellkosten (bezogen auf den Stichtag 2010 = 100) 190,70

Haustyp 2.01



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage II: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Ausstattungsstandard									mittel
Normalherstellungskosten (NKH 2010)									1.005 €
incl. Nebenkosten									
Zu +/- Ab- schlag									
						ZS:			1.005 €
Bruttogrundrissfläche	(sh. Berechnungen)								29,00 m²
Normalherstellungskosten	29	m²	x	245 €	=				7.105 €
zusätzliche, nicht erfasste Bauteile				Vordach					1.000 €
Summe Herstellkosten Basis 2010									8.105 €
Herstellkosten zum <u>Stichtag</u>	8.105 €		x	190,70	=				15.456 €
Wertminderung wegen Alters (nach Ross/ Brachmann)				78,63%	=				-12.152 €
Gebäudesachwert	Garage								3.301 €
						gerundet			3.300 €

Baubeschreibung

Die Gebäudeteile sind in den zur Bauzeit üblichen Materialien erstellt. Die Arbeiten, soweit ohne bauteilerstörende Maßnahmen sichtbar, im allgemeinen handwerksgerecht ausgeführt.

Unterkellerung	nicht unterkeller
Dachausbau	nicht vorhanden
Umfassungen	- zweischalige Mauerwerk - Verblendmauerwerk mit frostwiderstandsfähigem Verblender, Oberfläche des Verblenders ist bossiert und gefugt
Keller	nicht vorhanden
Dachkonstruktion	Flachdach
Dachneigung	0 °
Dachdeckung	Bitumenabklebung
Dachrinnen u. Fallrohre	innenliegend
Dachüberstand	Sichtbeton
Sohle	Beton
Decke über KG	nicht vorhanden



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage II: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Decke über EG	Stahlbetondecke
Decke über OG	nicht vorhanden
Böden	Estrich mit Oberbelag
Fenster	PVC-Fenster mit Isolierverglasung, weiss
Rolladen	nicht vorhanden
Innenwände	nicht vorhanden
Eingangstüren	Nebeneingangstür, Stahlsickentür
Tor	Stahl-Schwingtor
Wandbehandlung	gestrichen
Decken	gestrichen
Sanitärinstallation	für einfache Garagennutzung
Elektroinstallation	für einfache Garagennutzung
Heizungsinstallation	nicht vorhanden
Ver- und Entsorgung	Wasserzu- und ableitung im Trennsystem
Be- und Entlüftung	über Fensteranlagen
zusätzl. Ausstattung	Dachausbau und Dachgaube
Funktion/ Grundriß	Garagennutzung
Sonstiges	---

Mängel am Gebäude

- Feuchtigkeitsschäden an den Wänden
- optische Schäden am Verblendmauerwerk

Zubehör als Gebäudebestandteil

Wasserzu- u. ableitungen, Elektroinstallation

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundrissfläche (BGF)

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss	x	=	0,00 m ²
Erdgeschoss	4,115 x 6,990	=	28,76 m ²



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage II: Gebäudebeschreibung

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Dachgeschoss	x	=	0,00 m ²
Summe BGF insgesamt:			28,76 m²
gerundet:			29,00 m²

Berechnung des umbauten Raumes

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss		x		x	=	0,00 m³
Erdgeschoss	4,115	x	6,990	x	2,8	= 80,54 m³
Dachgeschoss		x		x	=	m³
Spitzboden		x			=	m³
Summe umb. Raum insgesamt:						80,54 m³
gerundet:						81,00 m³

Nutzfläche

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Erdgeschoss	Garage	22,85 m ²
-------------	--------	----------------------



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage III: Übersicht

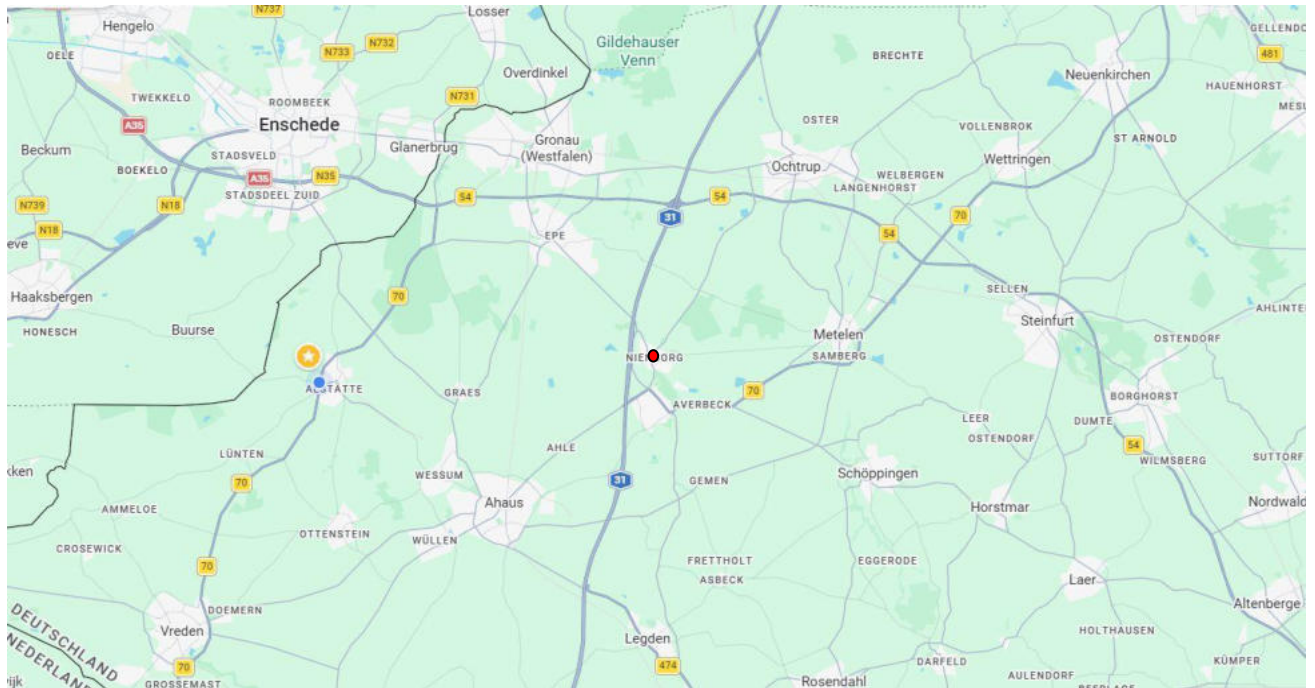
48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

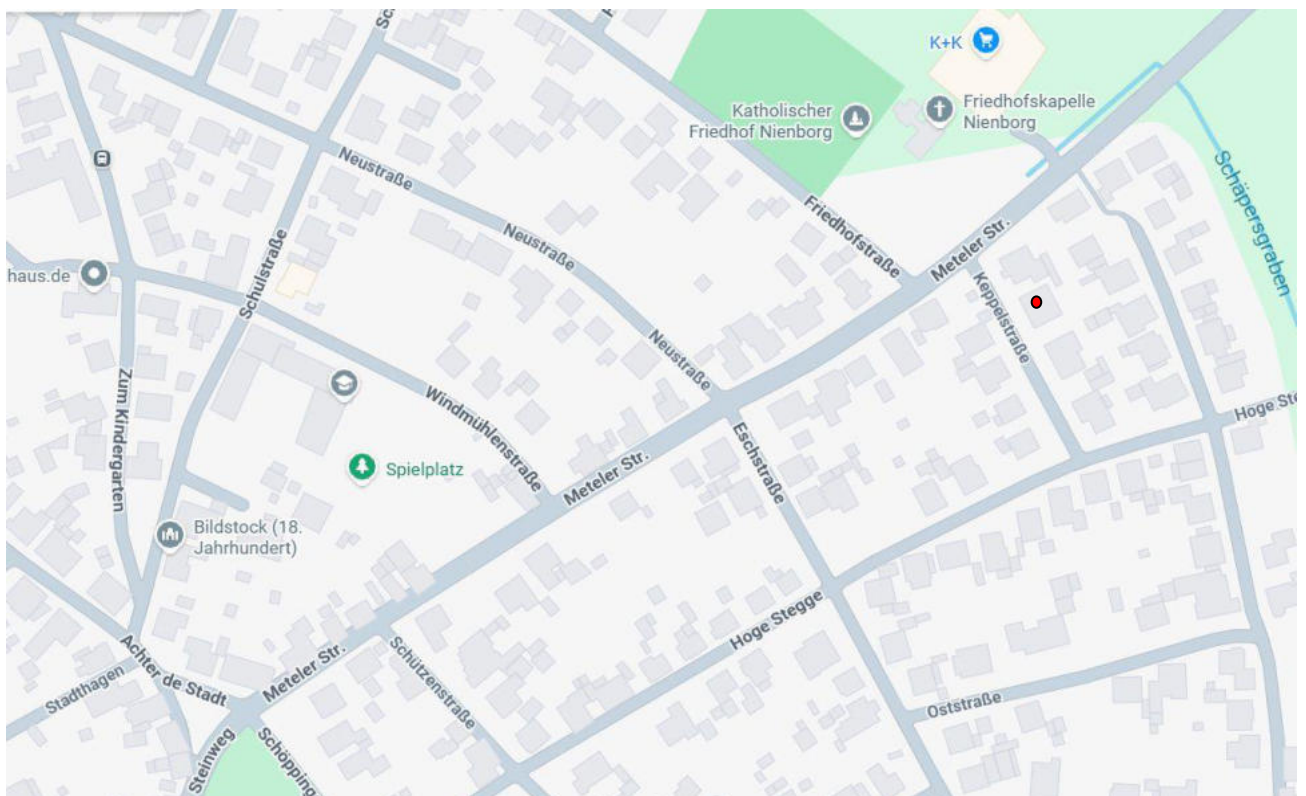
Übersichtsplan

ohne Masstab



Stadtplan

ohne Masstab





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV : Flurkarte

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Flurkarte

ohne Masstab





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25



Strassensituation der Erschliessungsstraße



Strassensituation der Erschliessungsstraße



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25



Giebelansicht mit befestigtem PKW Abstellplatz



rückwärtige Gartenansicht mit Überdachung



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25



Gartenseite, imHintergrund die Garage, rechts daneben der Abstellraum



Längsansicht der Garage



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek

Keppelstr. 3

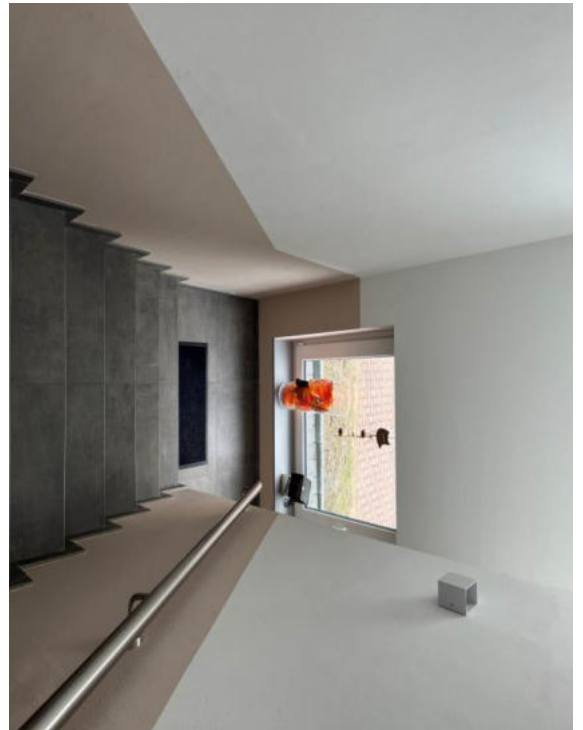
77 K 27/ 25



Kellertreppe



Treppe vom EG in das DG





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25



Batteriespeicher mit Wechselrichter



ausgebauer Kellerraum



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25



Balkonüberdachung von innen



Innenansicht



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25



Innenansicht



Innenansicht



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25



Bad im EG



Aufzugsunterfahrt im EG



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V: Fotos

48619 Heek
Keppelstr. 3
77 K 27/ 25



Wärmepumpe im Keller



Blick auf das nicht genehmigte Abstellgebäude auf der Grenze



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage VI: Luftbild

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

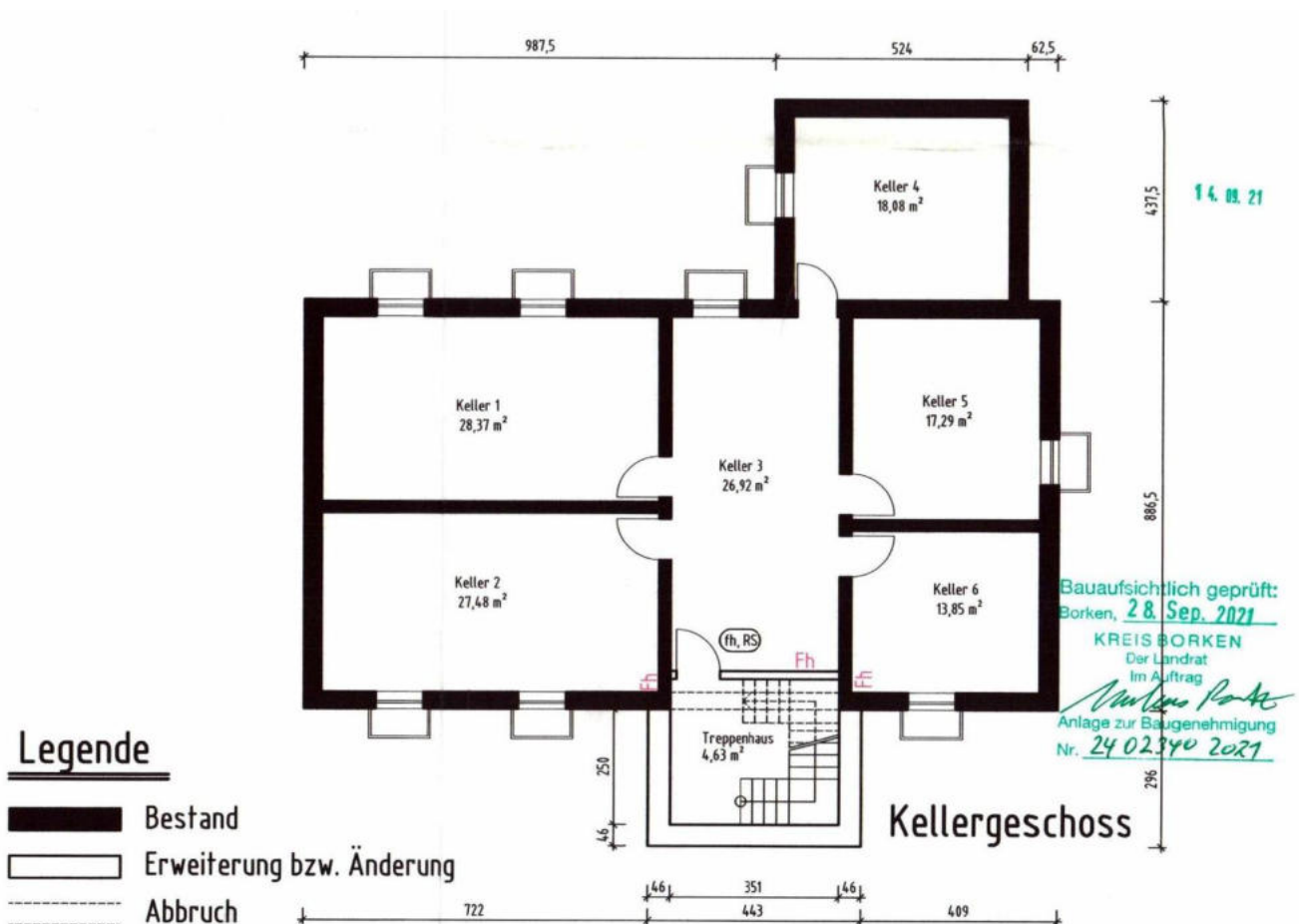
Anlage VII : Pläne

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Kellergeschoss ohne Massstab





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage VIII : Pläne

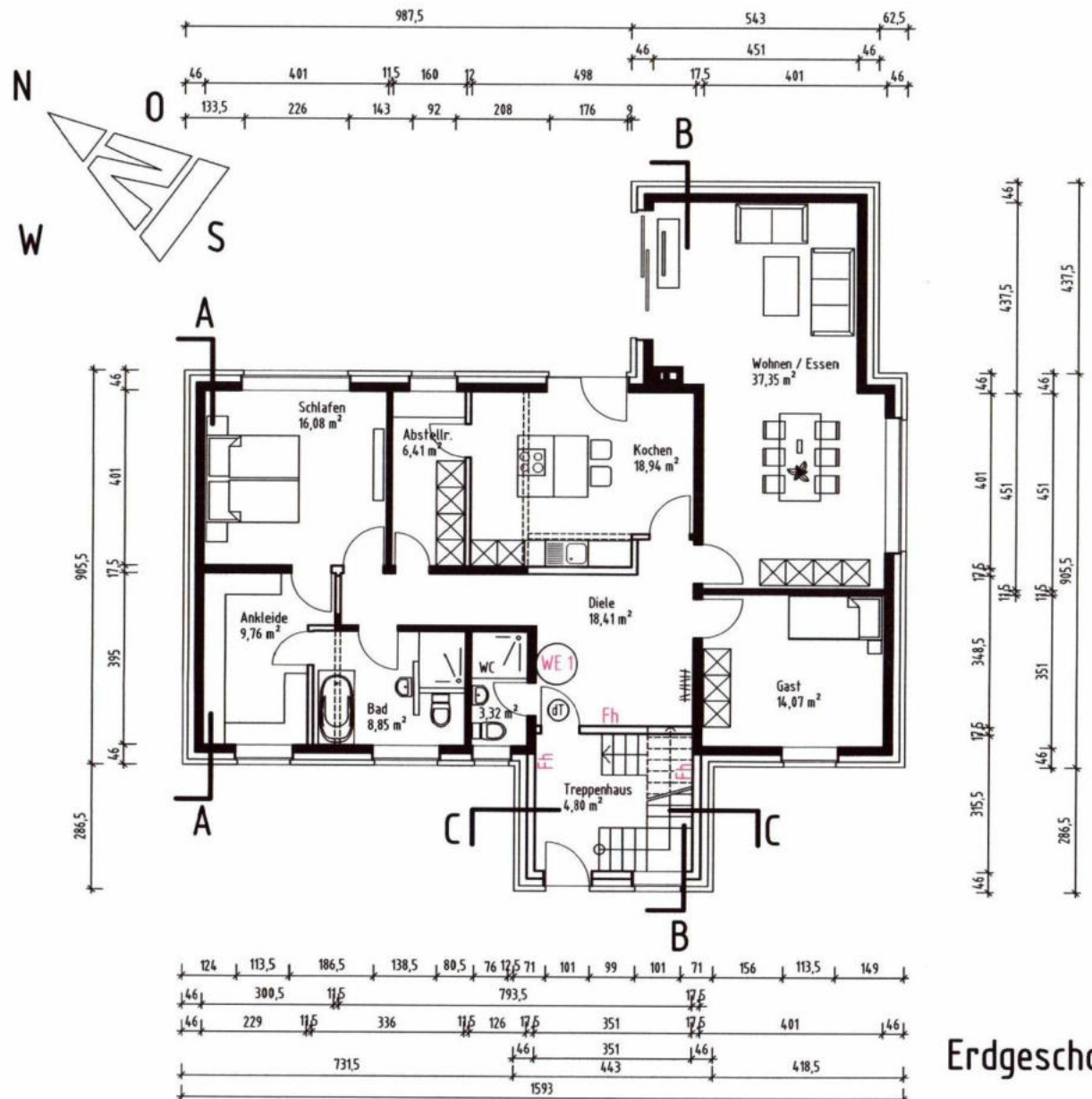
48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Erdgeschoss

ohne Massstab



Erdgeschoss



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

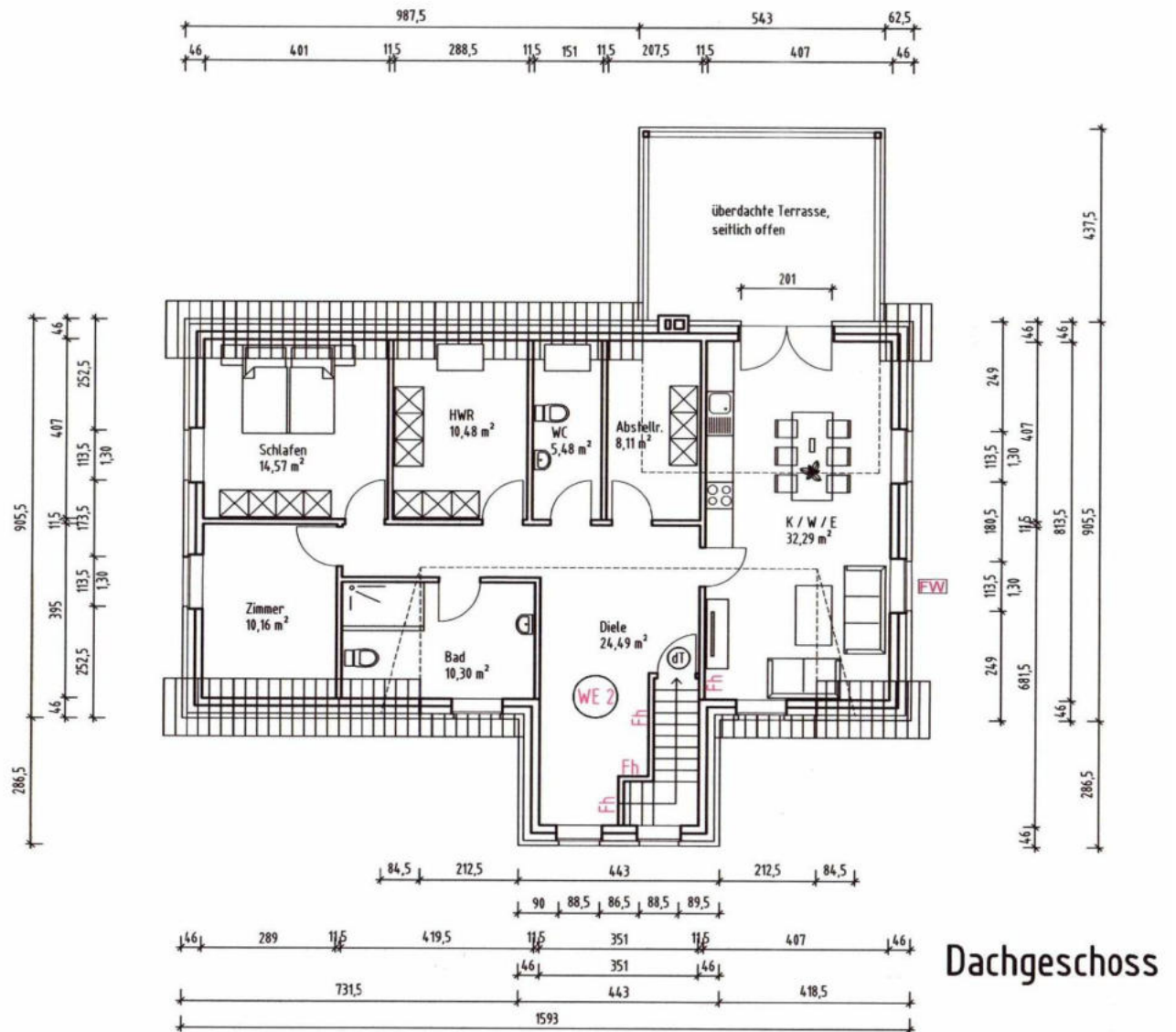
Anlage IX : Pläne

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

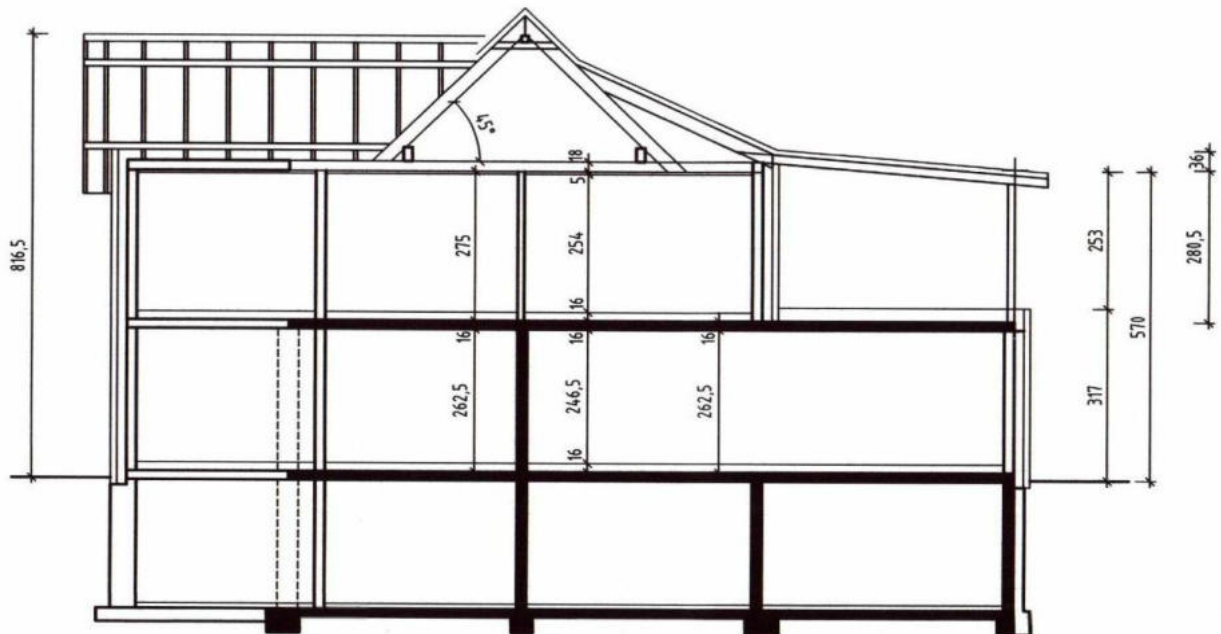
Dachgeschoss ohne Massstab



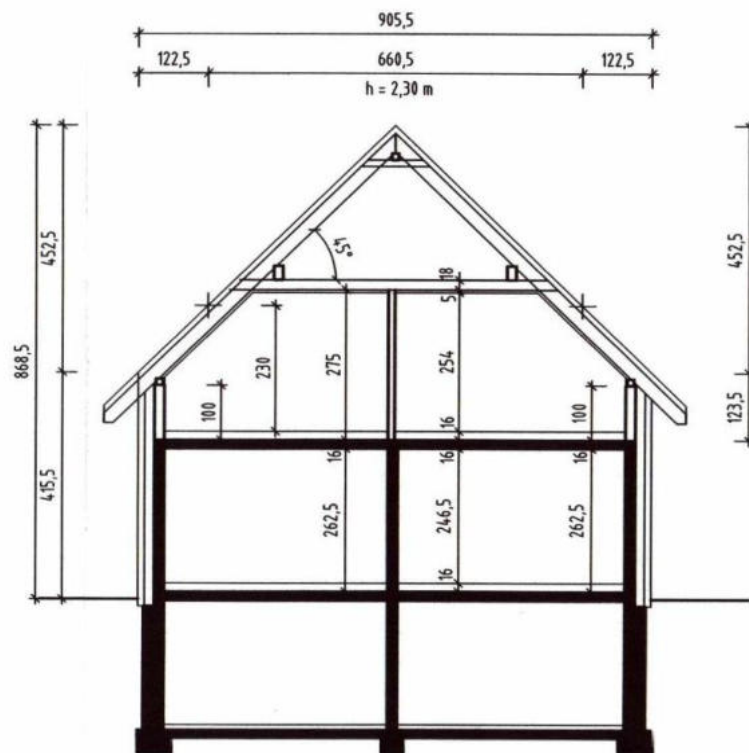


Schnitte

ohne Massstab



Schnitt B - B



Schnitt A - A



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage XI : Pläne

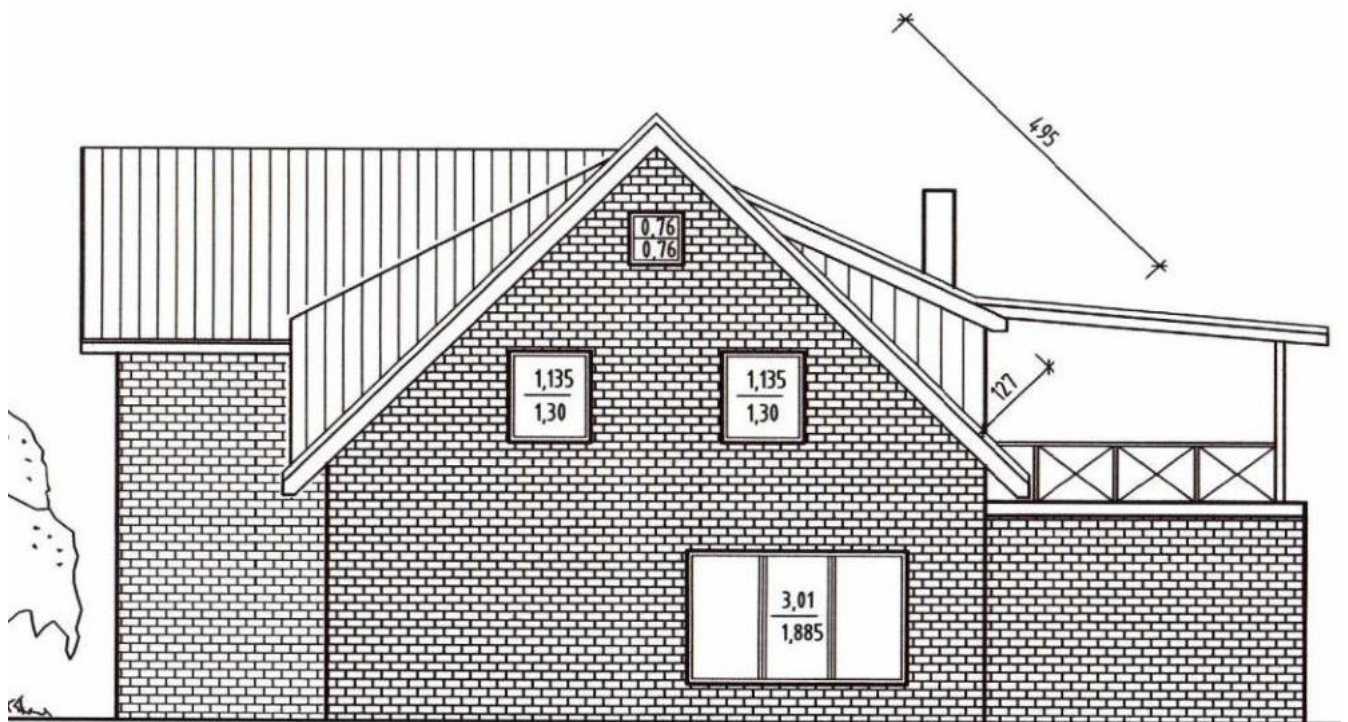
48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

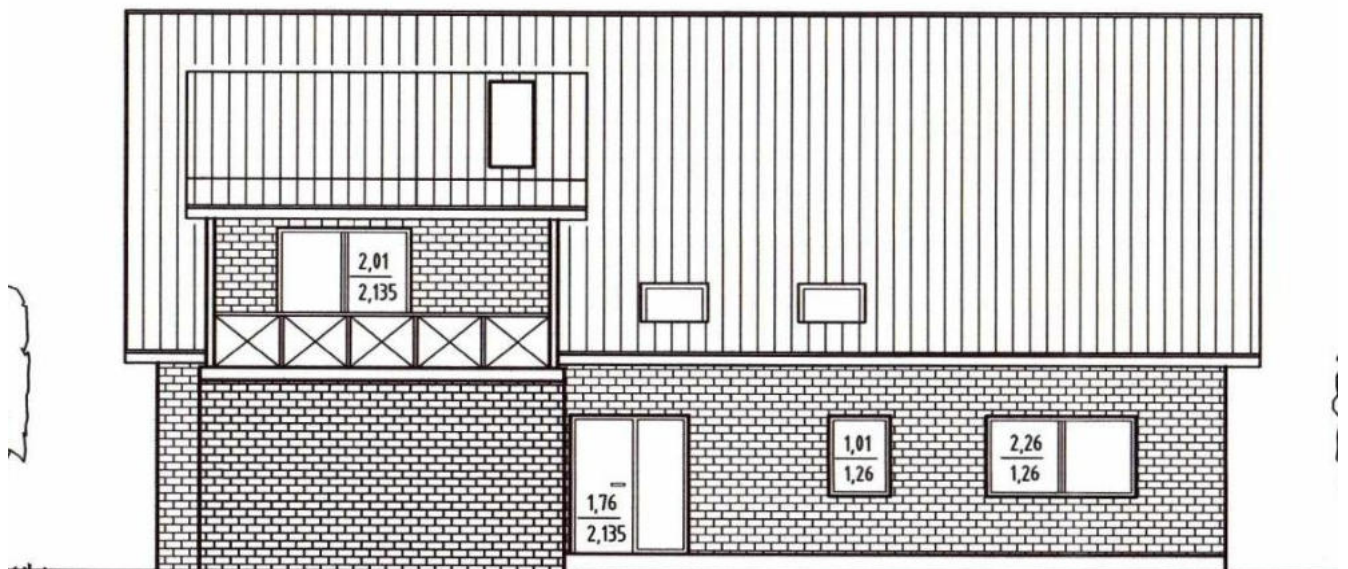
Ansichten

ohne Massstab



Die vorh. Geländehöhen erfahren keine Änderung.

Süd-Osten



Die vorh. Geländehöhen erfahren keine Änderung.

Nord-Osten



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Anlage XII : Pläne

48619 Heek

Keppelstr. 3

77 K 27/ 25

Ansichten

ohne Massstab

