

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

48683 Ahaus, von-Heyden-Str. 23

77 K 82 / 24



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

von-Heyden-Str. 23

in

48683 Ahaus

zum Wertermittlungsstichtag 01.12.24 mit

139.500 Euro

in Worten: (i.W. eins-drei-neun-fünf-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	7
	4.4.3 Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	7
	4.5 zulässige Nutzung	7
	4.6 tatsächliche Nutzung	8
	4.7 bebaute Fläche	8
	4.8 Altlasten	8
	4.9 Außenanlagen	8
5.	Bebauung	9
6.	Reparaturstau, Baumängel und Schäden	9
7.	Wertermittlung	9
8.	Bewertung	13
	8.1 Bodenwertermittlung	13
	8.2 Vergleichswertverfahren	14
	8.3 Vergleichswertermittlung	15
	8.4 Ertragswertermittlung	15
	8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkma	17
9.	Verkehrswert	19
 <u>Anlagen:</u>		
I	Gebäudebeschreibung	Gebäude I 20
II	Stadtplan	24
III	Lageplan	25
IV	Lichtbilder des Bewertungsobjektes	26



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

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

www.boris.nrw.de

www.lds.nrw.de

www.destatis.de

www.ahaus.de

www.earth.google.de

Sonstige Unterlagen

zur Verfügung gestellte Bauakten

Mietspiegel der Kommune

Flurkartenauszug

Bodenrichtwertkarte

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück in	:	48683 Ahaus von-Heyden-Str. 23
Gebäude-/ Wohnungseigentümer(i): wohnhaft	:	<i>in Internetversion keine Angaben</i>
Grundbuch von	:	Ahaus
Blatt	:	4216 BV lfd. Nr. 1
Gemarkung :	:	Ahaus
Flur	:	23



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Lgb-Nr.	:	436	= von-Heyden-Str. 23	680 m²
		131,28 / 1.000	Miteigentumsanteil	
Bewertung erfolgt im Auftrag von	:	Amtsgericht Ahaus		
		Sümmermannplatz1/3, 5, 48683 Ahaus		
Aktenzeichen	:	77 K 82 / 24		
Auftragsdatum	:	10.09.2024		
Ortsbesichtigung am	:	<u>25.10.2024</u>		
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	:	Unterzeichner		
		<i>in Internetversion keine Angaben</i>		
Vermietung	:	die Wohnung ist vermietet		
		Die Mieter bewohnen diese seit dem 23.02.2023		
Sonstiges	:	Als Verwalterin ist <i>in Internetversion keine Angaben</i> bestellt		
		<i>in Internetversion keine Angaben</i>		
Zweck des Gutachtens	:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichtes Ahaus vom 10.09.24 ist in dem Verfahren des Wounungseigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung Wohnungsgrundbuch von Ahaus Blatt 4216 131,28 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem in Ahaus belegenen Grundstüc in 48683 Ahaus, von Heyden-Str. 23, verbunden mit dem Sondereigentun an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes im 1. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen		
Wertermittlungstichtag	:	25.10.24	= Tag der Ortsbesichtigung	

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 in mitten eines Wohngebietes im westlichen Stadtgebiet von Ahaus, Stadt. Das Stadt-Zentrum Ahaus mit Fußgängerzone ist nach ca. 1 km zu erreichen.

(sh. hierzu auch Anlage Stadtplan)

Der nächstgelegene Autobahnanschluß, die Auffahrt Heek A 31, kann nach etwa 7 km erreicht werden. Erschlossen wird das Objekt durch eine breite, gut ausgebaute Straße, welche bituminiert und mit einem beiderseitigen Fußweg versehen ist.

Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer im Erdgeschoss befindlichen Hausarztpraxis. Im in Rede stehenden Gebäude befinden sich vier weiteren Wohneinheiten zzgl. Praxis im EG. Ursprünglich sind zwei Mehrfamilienhäuser im Jahre 1990 auf einem Grundstück beantragt, genehmigt und auch erstellt worden. Durch Grundstücksteilung sind dann später zwei separate Einheiten entstanden. Im Gutachten selbst ist nachfolgend bei der Beschreibung immer von dem linken Teil, gesehen von der Erschließungsstraße aus, die Rede.

Durch den eingereichten, gemeinsamen Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser im Jahre 1990, wurden auf dem damaligen Gesamtgrundstück die notwendigen Stellplätze (14 Stck) nachgewiesen.

Durch die nachfolgende Grundstücksteilung wurden deshalb auf dem in Rede stehenden Flurstück 145 zwei Grunddienstbarkeiten (Wegerecht u. Fahr- u. Stellplatznutzungsrecht) eingetragen.

(sh. hierzu auch Pkt 4.4.1 des Gutachtens)

Im näheren Umkreis befindet sich ebenfalls gleich große und auch gleich alte Wohnbebauung. Kindergarten, Schulen und Geschäfte sind fußläufig zu erreichen. Ebenso Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Erschlossen wird das in Rede stehende Grundstück durch die von-Heyden-Strasse in der sich auch alle notwendigen Versorgungsleitungen befinden.

Der Hauseingang selbst ist über eine von der Erschließungsstraße abgehenden Stichstraße von Osten her zu erreichen. Hier befinden sich auch die den Wohnungen zugewiesenen Stellplätze.

Das Wohn-Grundstück besitzt einen rechtwinkligen, länglichen Charakter.

Grundstücksbreite ca. 30 m, Grundstückslänge ca. 23,5 m.

Im Bereich des Hauseinganges (Ostseite), sowie parallel der vor beschriebenen Stichstraße (Südseite) befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze.



4.2 Erschließung

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt.

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

4.3 Erschließungsbeiträge

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt.

Die Erschließungskosten sind lt. Aussage der Stadt Ahaus vollständig abgerechnet.

Vorbehalten bleiben eventuell spätere Abgaben nach § 8 KAG NW.

4.4 Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte

4.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Ahaus, Blatt 4216

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
Gemarkung Ahaus, Flur 23, Nr. 145

Grunddienstbarkeit (Fahr- u. Stellplatznutzungsrecht) für die jeweiligen Wohnungseigentümer, eingetragen
in Ahaus Blatt 4200, 4201, 4202, 4203 4204 und 4205

4.4.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches

Schuldverhältnisse finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung

4.4.3 Eintragungen in das Baulastenverzeichnis

das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen

4.5 Zulässige Nutzung

Das Objekt befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Stadt Ahaus, Nr. 5 Teil 1 Bernsmannskamp Ost., 2. Änderung

Der aktuelle Stand und die genauen Aussagen können bei der Stadt Ahaus, Stadtplanungsamt, erfragt werden.

4.6 tatsächliche Nutzung

Zur Erstellung des Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Ahaus genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen erfolgte die Beantragung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern 11/90. Die Fertigstellung wurde von Seiten der Stadt Ahaus mit Datum 27.09.1995 bescheinigt.

Es ist bebaut mit:



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Einem als baurechtlich einzustufenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (4 WE) und einer Praxis. Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß. Der Spitzboden ist nicht mehr ausbaubar.

Die baurechtliche Genehmigung für das Gebäude liegt vor

Die rechnerische Restnutzungsdauer für dieses Gebäude wird vom Unterzeichner mit 51 Jahren angesetzt.

Der Wohnung zugeordnet ist ein Kelerraum (Nr. 3) sowie ein PKW Einstellplatz (Nr. 3), Die Außenflächen der Balkone gehören nicht zum Sondereigentum, sondern sind Gemeinschaftseigentum.

Eine Wohnungsbindung besteht nach den gemachten Angaben nicht.

4.7 bebaute Fläche

ca. 175 m² des Wohn-Grundstückes
(rd. 26 % der Grundstücksfläche)

4.8 Altlasten:

nach Aussage der Stadt Ahaus im Grundstücksbereich nicht bekannt
Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachenerstellung nicht durchgeführt.

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 direkt in das öffentliche Kanalnetz.
Das Gebäude ist durch Erdleitungen an das öffentliche Strom- u. Telefonnetz angeschlossen
Der Zugang zum Wohnhauseingang und die Stellplätze sind mit Betonsteinen gepflastert.

Der Bereich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße ist durch ein Pflanzbeet aufgelockert.

5. Bebauung

(Bauzustand)

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein in massiver Bauweise errichtetes, Wohnhaus aus dem Jahre 1991/ 1992.

Das Gebäude ist voll unterkellert u. beinhaltet im Erdgeschoss eine Praxis, in den darüber befindlichen Geschossen vier Wohneinheiten.



Stellplätze befinden sich vor und seitlich neben dem Gebäude
Das Mehrfamilienwohnhaus macht von aussen her einen normalen Gesamt-Eindruck.
Bauunterhaltungsaufstauungen 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)

- kleinere bauliche Mängel/ Schäden sind vorhanden
- Einzelbetrachtungen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes sowie von Baumaterialien o.ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende bzw. in den Anlagen ersichtliche Beschreibung von Baumängeln oder Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können.

Inwieweit Baumängel oder Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zur Ortsbesichtigung einsehbar, in einem insgesamt gepflegten Zustand.
Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr.

Nach den Feststellungen und den Auskünften zur Ortsbesichtigung wurde die Gasheizung incl. Pumpen vor ca 3-5 Jahren erneuert.

Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung sind durchgeführt worden.

Die zu bewertende Wohnung war zur Ortsbesichtigung einsehbar und in einem insgesamt gepflegten Zustand.

Die verlegten Teppichböden sind überwiegend erneuerungsbedürftig.

Die Bodenfliesen und die Innentüren weisen normale Abnutzungsschäden auf.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



7. WERTERMITTLUNG

Wertermittlungsmethoden

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke stehen im allgemeinen drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

➤ **das Vergleichswertverfahren**

➤ **das Ertragswertverfahren**

➤ **das Sachwertverfahren**

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert des Grundstückes aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ab.

Bei dem Ertragswertverfahren - die Ertragserzielung durch das Grundstück steht im Vordergrund- wird der Verkehrswert über eine Rendite der Immobilie ermittelt.

Das **Sachwertverfahren** - die Eigennutzung steht im Vordergrund- stellt den Verkehrswert auf der Grundlage von Grundstücks- und Gebäudeherstellungskosten fest.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit der einzelnen Ergebnisse abzuleiten.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf dem Ergebnis eines nach technischen Aspekten durchgeführten Wertermittlung.

Hierbei wird von drei Komponenten

➤ **Wert der baulichen Anlagen** (Gebäude, Außenanlagen etc.)

➤ **Wert der sonstigen Anlagen**

➤ **Bodenwert**

ausgegangen.

Sowohl der Wert der baulichen Anlage als auch der Wert der sonstigen Anlagen sind getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters, Baumängel u. Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände abzuleiten.

Die Grundlage für die Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten)



Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtdauer der baulichen Anlagen, dabei kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmenden Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.

Übliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Restnutzungsdauer ergeben das für die Alterswertminderung maßgebende Alter der baulichen Anlagen.

Die Wertminderung wegen Bauschäden u. Baumängel ist nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den **Sachwert** des Grundstückes.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren §§ 24-26 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln oder anstelle Vergleichspreisen könnten auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Die Vergleichsgrundstücke sollten hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Soweit die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke - wie Erschließungskosten, Lage, Art u. Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind,

vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes abweichen, ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen.

Zustand des Grundstückes, allgemeine Wertverhältnisse

Gemäß ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch sonst für den Zustand des Grundstückes, es sei denn, daß aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstückes maßgebend ist.

Der Zustand des Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden restlichen Gegebenheiten u. tatsächlichen Eigenschaften,



der sonstigen Beschaffenheit und der Lage. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte u. Belastungen, der beitrags- u. abgabenrechtliche Zustand, die Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung, die Beschaffenheit u. der Eigenschaft des Grundstückes und die Lagemerkmale.

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27-34 ImmoWertV geregelt.

Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zur Ertragszielung dienen, hier insbesondere Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke.

Ausgangspunkt sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. Mieten und Pachten).

Hiervon sind die üblichen Bewirtschaftungskosten (z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) abzuziehen. Der so ermittelte Jahresreinertrag des Grundstückes stellt die Verzinsung der Investition (sowohl in Grund und Boden als auch in die Gebäude) dar. Aufgrund der zeitlich befristeten Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen ist der Ertragsanteil des Bodens noch abzuziehen. Der verbleibende Ertragswertanteil der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer kapitalisiert. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe der kapitalisierten Erträge sowie des Bodenwertes.

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens sind nach § 6 ImmoWertV die Art des Bewertungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Bezogen auf die Art des Bewertungsobjektes und der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lässt sich eine generelle, nicht abschließende Unterteilung zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens aufstellen:

Vergleichswertverfahren: Bodenwertanteile, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen,

Ertragswertverfahren: Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke,

gewerblich-industriell genutzte Grundstücke,

Sachwertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes/Bewertungsobjektes.

Auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an. Weiterhin sind zur Verfügung stehende Daten sowie sonstige Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine **Eigentumswohnung**.

Entsprechend der oben genannten Unterteilung, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der sonstigen Umstände und der zur Verfügung stehenden Daten wird für das Bewertungsobjekt das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Grundlage sind die erzielbaren Mieteinnahmen für das in Rede stehende Objekt.

In der weiteren Bewertung wird ein Vergleichspreis

unter Berücksichtigung der Markt-/ Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken Stand 01.01.2024, der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2024, bzw. durch
Internetrecherchen ermittelt.

8. BEWERTUNG

8.1 Bodenwertermittlung

Lfd.Nr	Lgb.-Nr. Flurstück	Nutzung	Größe m ²	€/m ²	€-Gesamt
	<u>436</u>	Gebäude- u. Freifläche bis 35 m Tiefe	680	290	197.200
	<u>Eigentumsanteil hieran :</u>		131,28/ 1.000		25.888
Gesamt zunächst:					25.888 €

zuzüglich Anliegerbeiträge
(Kosten für Vermessung, Auflassung, Erschließung u. Baureifmachung)

Zum Vergleich:

Kaufpreise mit / ohne Anliegerbeiträge
Im Jahre für gleichartige örtliche Grundstücke erzielte Preise

Preis nach der Bodenrichtwerttabelle **190,00 €** voll erschlossen

Stand: 01.01.24 für vergleichbare Wohnbaugrundstücke

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

- Wohnbaufläche
- II-geschossige Bauweise
- 35 m Grundstückstiefe

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.

Zu erwartende Anliegerbeiträge

Bodenwert zunächst

25.888 €

Das Bewertungsgrundstück weist vom Richtwertgrundstück **keine** abweichenden Merkmale auf.

Wertanpassung	
- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	5,00%
- für Lage (Ausrichtung u. Besonderheiten)	
- für Größe	---
- für Ausnutzung	---
- für Zuschnitt	---



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

5,00%

Ausgehend vom vorgenannten Wert wird der auf dem Bewertungsstichtag

aktualisierte Bodenwert festgestellt mit zunächst:

Gesamt	anteilig	27.183 €
(erschließungsbeitragsfrei)		

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung
zum Richtwertgrundstück

ca. --- €/m² im Mittel

Bodenwert

anteilig gerundet:

27.200 €

8.2 Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss des Kreises Borken hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschoßlage, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt.

Die zubewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.480 € pro m² Wohnfläche ausgewiesen wurde.

das typische Vergleichsobjekt wurde 2001 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche zwischen 61 - 90 m² mit Geschosslage im Erdgeschoss, ein Balkon ist vorhanden.

Die typische Vergleichswohnung liegt in einem Gebäude mit 3 - 10 Wohneinheiten, hat einen mittleren Ausstattungstandart und ist unvermietet.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd 58 m² (sh. hierzu auch Beschreibung)

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist gemäß Teilungsplan ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Die Wohnung selbst liegt im 1.Obergeschoss des Gebäudes.

In dem Gebäude sind 4 Wohneinheiten und eine Arztpraxis vorhanden.

- Alter des Gebäudes

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr 2001 angegeben
das Mehrfamilienhaus von-Heyden-Str 23 wurde gemäß den vorliegenden Angaben
1995 fertig gestellt.

Eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Der Umrechnungsfaktor wird deshalb mit angenommen 1,00

- Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Das typische Vergleichsobjekt liegt in einem Gebäude mit 3 - 10 Wohnungen

Die zu bewertende Wohnung liegt in einem Gebäude mit 4 Wohnungen und einer Praxis.

Der Umrechnungsfaktor wird deshalb mit angenommen 1,00

- Geschoßlage

Die zubewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Der Umrechnungsfaktor wird deshalb mit angenommen 0,90

- Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 61 - 90 m² angegeben.

Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd 58 m²

Eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Der Umrechnungsfaktor wird deshalb mit angenommen 1,00

- Ausstattung

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben.

Die zu bewertende Wohnung ebenfalls über einen mittleren Ausstattungsstandard

Eine Anpassung ist nicht vorzunehmen. 1,00

- Vermietungszustand

Das typische Vergleichsobjekt ist unvermietet

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Der Umrechnungsfaktor wird deshalb mit angenommen 1,10

8.3 Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	58,28 m ²
Immobilienrichtwert	2.480 € / m ² Wohnfläche

Zu- bzw. Abschläge

Baujahr	1995	1,00
Anzahl der Wohnungen	5	1,00
Geschosslage	2	1,00
Balkon		1,00
Wohnfläche	58	0,95
Ausstattung	durchschnittlich	1,00
Vermietung	vermietet	1,10

2.498 € / m² Wohnfläche

Vorläufiger Vergleichswert 145.567 € **rd** **145.600 €**

8.4 Ertragswertermittlung

Wie bereits ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Der Rohertrag erfasst alle bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes laufend erforderlich sind. Es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit der der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrages

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Miete auszugehen. Die zu bewertende Wohnung war zur Ortsbesichtigung vermietet. Die marktübliche, als ortsüblich und langfristig erzielbare Miete wird auf Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung gültigen Mietspiegels der Gemeinde/ Stadt bzw. ggfs. bei einer Vermietung der tatsächliche Mietpreis ermittelt.

Der aktuelle Mietpreis für die in Rede stehende Wohnung beträgt rd 8,32 € / m² WF

Der marktübliche Mietpreis beträgt für Wohnungen in der Größe und der Lage im Stadtgebiet von Ahaus zwischen 7,50 und 8,50 €/ m² Wohnfläche.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, der Zuschnitt der Wohnung und der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Bewtriebskosten, die

nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,30 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Miete Wohnung monatlich 487,50 €

Jährlicher Rohertrag:	487,50 €	x	12,00	Mo	=	5.850 €
angenommene Kosten	Verwaltungskosten					480 €
	Instandhaltungskosten	58 m ² * 13,50 € =				783 €
	Mietausfallwagnis (2% vom Rohertrag)					117 €
						<u>1.380 €</u>



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV				23%	
Reinertrag	5.850,00 €	x	0,77	=	4.505 €

Liegenschaftszins gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Borken für vermietetes Wohnungseigentum 1,5% +- 3,1 %

Verzinsung des Bodenwertes

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	27.200 €			
Liegenschaftszinssatz	2,5%			-680 €
				<u>3.825 €</u>

Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde 1995 fertig gestellt

Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen.

Die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustandes auf 51 geschätzt.

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2 %
und einer Restnutzungsdauer von rund 51 Jahren = 31,79

Ertragswert der baulichen Anlage	=	121.581 €
zzgl. Bodenanteil	=	27.200 €
		<u>148.781 €</u>
<u>Vorläufiger Ertragswert</u>	rd	149.000 €

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

In den zur Ortsbesichtigung zugänglichen Räumen des Gemeinschaftseigentumes konnte folgende Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.

- Risse im Verblendmauerwerk Bereich Balkon
- erhöhte Abnutzung von Gemeinschaftsräumen , Treppenhaus, Fluren rd 8.000 €

Der Bauzustand der Fenster wurde im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt.

Die Wohnung selbst besteht im Hinblick der Bodenbeläge ein Instandsetzungsbedarf, der über den üblichen Aufwand im Rahmen eines Wohnungswechsels hinaus geht.



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Zur Berücksichtigung der aufzuwendenden Kosten wird deshalb eine zusätzliche Wertminderung vorgenommen, die im Hinblick auf den Zustand und die erforderlichen Arbeiten angenommen wird mit rd 1.500 €

Die Eintragung unter der lfd. 1 in Abteilung II des Grundbuches wird auftragsgemäß gesondert berücksichtigt.

9. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheiden von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zubewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung imgewöhnlichen Geschäftsverkehr

Von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten

Zur Bestimmung der Gewichtung der wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu wichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 7 zur Auswahl des Erwrtermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkejrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen.

Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z.B.Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Verkehrswerte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit 145.600 €

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit 149.000 €

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Der ermittelte Vergleichswert unterstützt den Ertragswert 149.000 €



Dieter Banseberg

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

Gutachten

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung wegen Baumängel anteilig	-8.000,00
Wertminderung wegen Instandsetzungsbedarf	-1.500,00
Der Verkehrswert	139.500,00
Sonstiges	
verbleiben	
Sonstiger Abschlag wegen derzeitiger Lage auf dem Immobilienmarkt	
Endwert	139.500 €
bereinigter Endwert	139.500 €

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 Marktlage wird der Verkehrswert festgestellt auf

VERKEHRSWERT	139.500	€
---------------------	----------------	----------

(i.W. eins-drei-neun-fünf-null-null Euro)

Bemerkungen :

Ahaus, den

10.01.25



Dipl. Ing. Dieter Banseberg
Architekturbüro
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
T: 02567/233 1440 - F: / 233 1435

Dipl. Ing. Architekt



Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden.

Gebäude und Aussenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen des Baujahres. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung/ Installation, wie Heizung, Elektro, Wasser, wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird ihre Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude :

(Baubeschreibung)

Nutzung	<u>Mehrfamilienwohnhaus (4 WE) mit Arztpraxis</u>
vergleichbar mit:	Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 WE gem. ImmoWertV - Wohnungsgröße ca. 50 m ² WF/ WE - Zweispänner
Ausstattung	Standardstufe 4
Gebäudeart	-massives Mauerwerk mit Hintermauerung Luftschicht u. Verblendfassade - Gesamtstärke ca. 37 cm - Gebäudefront aus rot-buntem Verblendmauerwerk mit heller Verfugung

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

Restnutzung	51	Jahre	
rechnerisches Baujahr	1995		
Grundgebäude	1995		
Ausstattungsstandard	Stufe 4		
bei einer Lebensdauer von			
Lebensdauer	80	Jahren	gem. ImmoWertV
ergibt somit ein fiktives Alter von			
Alter	29	Jahren	



Wertminderung wegen Alters 24,70%

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

Ausbau und Ausstattung des Gebäudes

Unterkellerung	das Gebäude ist voll unterkellert
Dachausbau	das Dachgeschoß ist zu 100 % ausgebaut der Spitzboden ist nicht ausgebaut bzw. nicht ausbaubar
Umfassungen	- Verblendmauerwerk mit frostwiderstandsfähigem Verblender, Luftschicht, Wärmedämmung und massiver Hintermauerung. Oberfläche des Verblenders ist rauh
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holz
Dachdeckung	Beton-Ziegel ; Farbe: rot
Sohle	Stahlbeton
Decke über KG	Stahlbetondecke
Decke über EG	Stahlbetondecke
Decke über 1. OGG	Stahlbetondecke
Decke über DG	Kehlbalkenlage
Böden	Estrich/ Mörtelbett mit Oberbelag
Fenster	PVC-Fenster mit Isolierverglasung (Farbe weiss)
Eingangstüren	Aluminium-Eingangsanlage mit Lichtglausschnitt und Isolierverglasung feststehendem, seitlichen Fensterteil mit Briefkastenanlage Vordachkonstruktion
Ausbau Treppenhaus	Treppenlauf massiv, Belag der Stufen und Podeste aus Marmor
Wände u. Decken	Verputz u. Anstrich
Ausbau Kellergeschoß	
Böden	Zementestrich, beschichtet
Wände	Kalksandstein, Fugenglattstrich mit Dispersionsfarbanstrich Aussenwand 1,25 m hoch betoniert.
Decken	unverputz, gestrichen
Türen	PVC- beschichtete Türblätter in Stahlzargen



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage I: Gebäude

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Installation	- Rohrleitungen im Kellergeschoß sind sichtbar unterhalb der Decke verlegt
Hzg	Viessmann Brennwertanlage im KG mit 300ltr Warmwasser-Speicher Heizkostenabrechnung über Ista oder gvlb.
Personenaufzug	nicht vorhanden

Ausbau und Ausstattung der Wohnung

Die Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss, vorne links des Gebäudes und besteht aus

Diele, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnen, Schlafräum, Balkon

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung bewohnt

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörnden Räume

Diele	3,16 m ²	innenliegend
Bad	8,03 m ²	innenliegend
Küche	10,16 m ²	Westen
Wohnen	22,51 m ²	Westen
Schlafen	12,32 m ²	Osten
Balkon	<u>2,10 m²</u>	Westen
	58,28 m ²	

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd 58 m²

Bodenbeläge	- Teppichboden in dem Schlafräum - Fliesenböden Flur, Küche, Wohnen und dem Bad DG
Wandbehandlung	- Wandtapedierungen in Form von Rauhfaser bzw. Strukturtapete - in den Naßzellen befinden sich Wandfliesen bis ca 2 m hoch darüber Putz mit Anstrich
Decken	verputzte Deckenuntersichten mit Dispersionsfarbanstrich
Innentüren	einfache Holz-Werkstofftüren in Stahlzarge
Sanitärinstallation	- Ausstattung für einfache Wohnnutzung Bad mit Einbauwanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülka Dusche mit Glaswand
Elektroinstallation	- Ausstattung für einfache Wohnnutzung - Absicherung mittels Sicherungsautomaten
Heizungsinstallation	- Gasheizung Brennwert mit WW-Speicher, mit Standort Keller Heizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzähler



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage I: Gebäude

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Ver- und Entsorgung	Wasserzu- und ableitung im Trennsystem
Be- und Entlüftung	über Fensteranlagen
zusätzl. Ausstattung	Elektroleitungen, Wasserzu- u. Ableitungen, WC, WT, Du, BW Vordach, Rolladen
Funktion/ Grundriß	Raumaufteilungen der Wohnräume dem Alter entsprechend
Schall- u. Wärmeschutz	dem Baujahr entsprechend, nicht vorhanden. den heutigen Anforderungen hinsichtlich der EN EVO nicht gerecht
Sonstiges	ein Energieausweis liegt nicht vor
<u>Mängel</u>	<ul style="list-style-type: none">- optische Mängel an Verblendung, Dacheindeckung und Dachrinne- optische Mängel an Bodenbelägen u. den Wandbehandlungen- Setzrisse im Aussenmauerwerk (Balkon)



Dieter Banseberg

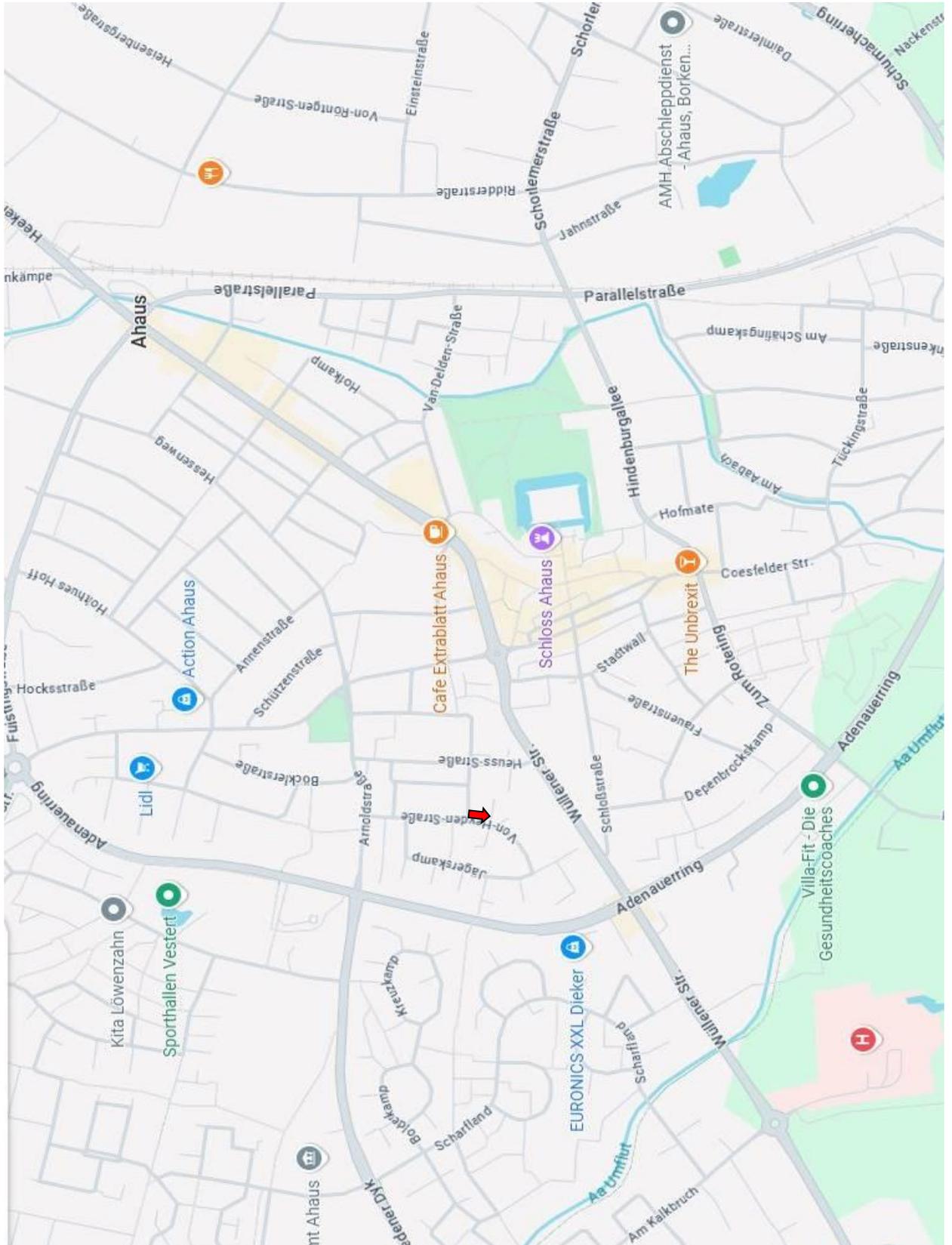
Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage II: Stadtplan

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24

Stadtplan

ohne Masstab





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage III : Flurkarte

48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



Straßensituation an der Zollstraße mit Einfahrt zu den Garagen- u. Hauseingängen



Erschließungssituation (Pfeil = Einfahrt zu den Garagen- u. Hauseingängen)



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



Erschließungssituation



Eingangs-Ansicht von der Zufahrt aus



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



Giebel-Ansicht der Rückseite



angeordnete Stellplätze



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



angeordnete Stellplätze



Hauseingang



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



Bad



Bad



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



Wohnungsflur



Treppenhaus



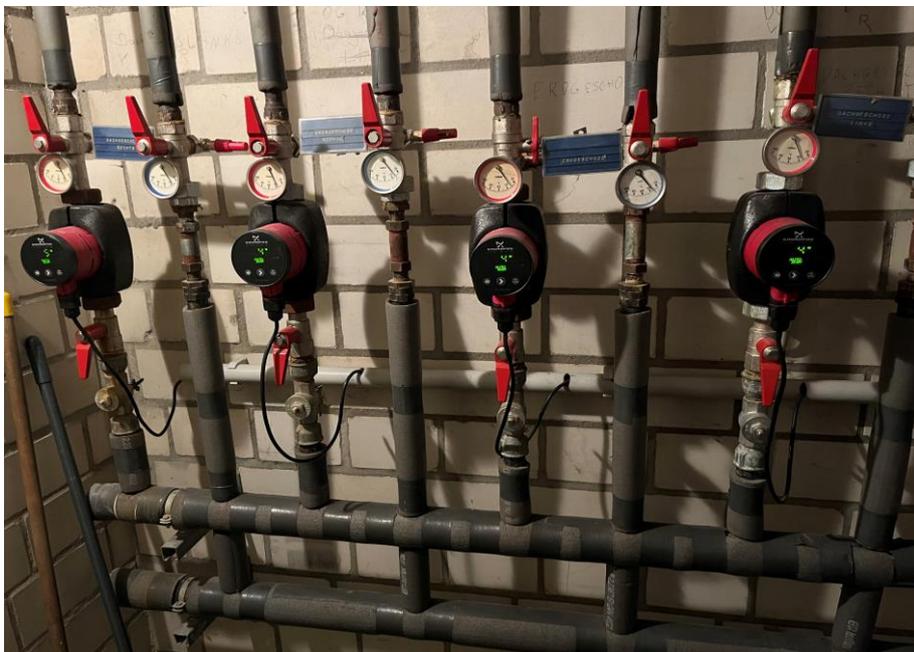
Dieter Bauseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Nelkenweg 31
Tel: 02561 / 963527

Anlage IV: Fotos
48683 Ahaus
von-Heyden-Str. 23
77 K 82 / 24



Brennwertheizung mit WW-Speicher



Verteilung im KG



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Nelkenweg 31

Tel: 02561 / 963527

Anlage V: Bauakte

48683 Ahaus

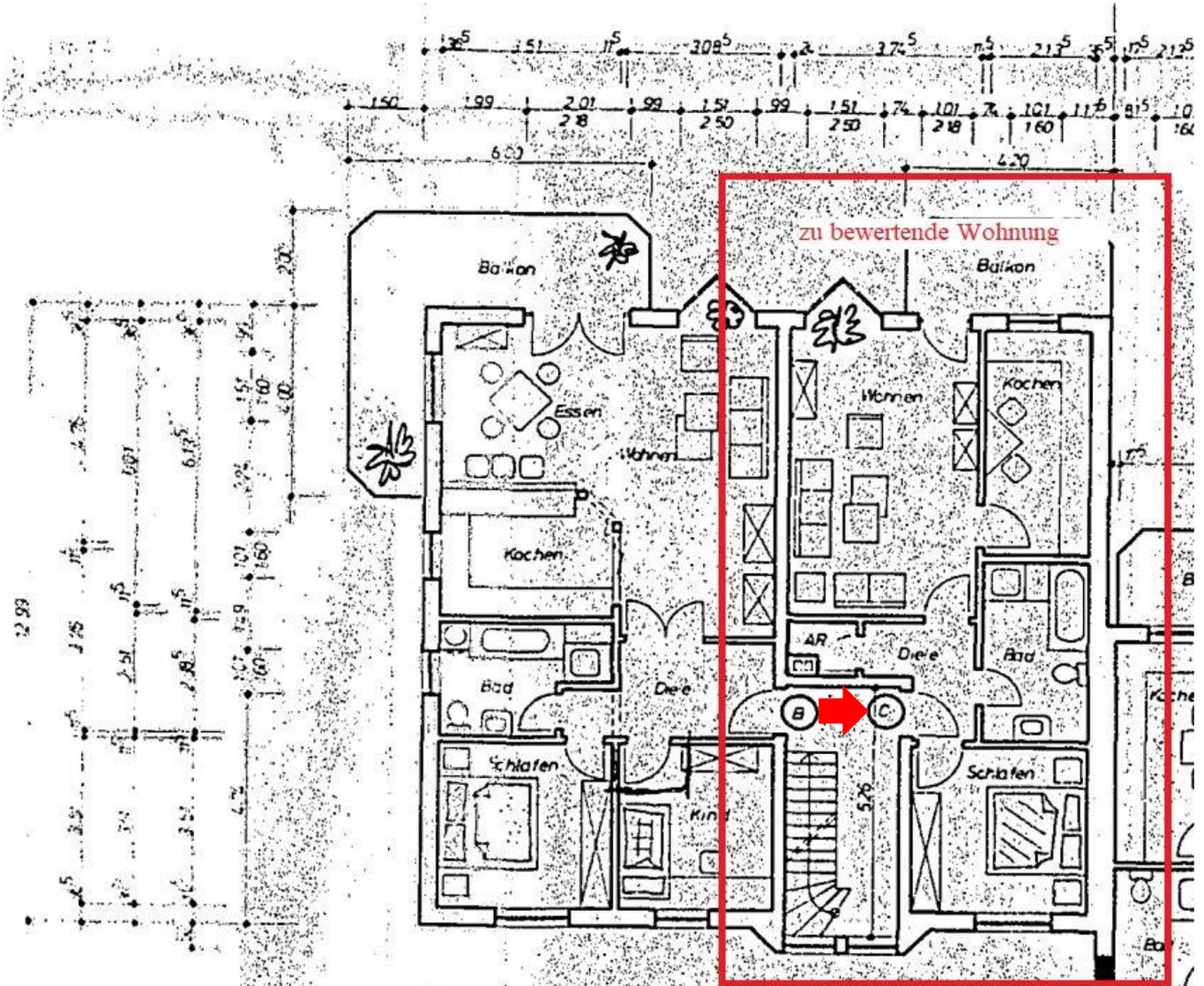
von-Heyden-Str. 23

77 K 82 / 24

Grundriss

ohne Masstab

veränderter Auszug aus der Bauakte

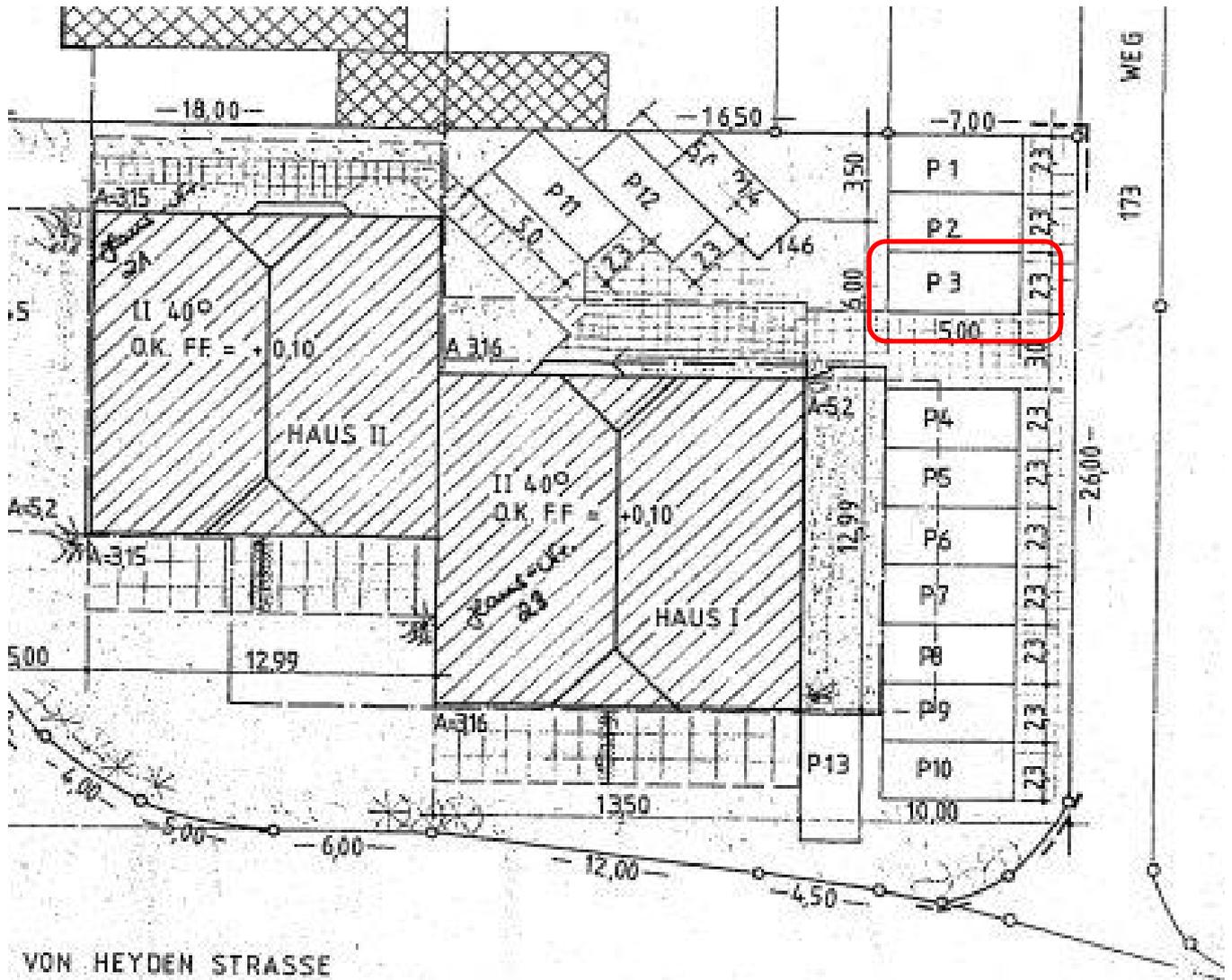




Stellplatz

ohne Masstab

veränderter Auszug aus der Bauakte





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Nelkenweg 31

Tel: 02561 / 963527

Anlage V: Bauakte

48683 Ahaus

von-Heyden-Str. 23

77 K 82 / 24

Kellergeschoss ohne Masstab veränderter Auszug aus der Bauakte

