

BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Beachten Sie bitte den wichtigen Hinweis auf Seite 2 dieses Gutachtens!

Gutachten Nr. 2025.019-ZV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) für den 96/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 47, Flurstück 164, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 7 des Lageplans, im Weiteren Wertermittlungsobjekt genannt, unter der Anschrift

Westfalendamm 28 in 59227 Ahlen

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahlen
von-Geismar-Straße 3
59227 Ahlen

Aufsteller / Unterzeichner:



Dipl.-Ing. Joachim Bienek

Architekt AKNW A 20636



von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie Erbbaurechten

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Wertermittlungstichtag:

04.06.2025

Qualitätsstichtag:

04.06.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 11.08.2025

Internet-Version

Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
u. a. m.	und andere mehr
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 20.12.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 03.07.2023

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Stand: 10.04.2019

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 07.04.2025

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

DIN 277-1

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

DIN 283

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stand: 20.09.2023

Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von

Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie

Bundesamt für Justiz

Stand: 14.07.2021

Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WEG – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Stand: 22.12.2023
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

WFNG NRW – Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das
Land Nordrhein-Westfalen
Herausgeber: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen
Stand: 29.12.2021
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WoBindG – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnun-
gen
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Stand: 19.06.2020
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung)
Stand: 25.11.2003
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie
Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Stand: 24.10.2024
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

Allgemeine Rechtsliteratur

Grundbuch und Grundstücksrecht
Herausgeber: Helmut Löffler
Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein
5. vollständig überarbeitete Auflage
C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland
Herausgeber: Bernhard Bischoff
Olzog Verlag GmbH, München, 2009

Kompendium des Baurechts
Herausgeber: Kniffka / Koeble
C. H. Beck Verlag, München 2008

ZVG-Kommentar
Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar
Herausgeber: Stöber
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann
Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
9. neu bearbeitete Auflage 2022
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
Bundesanzeiger Verlag, 10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Erscheinungsdatum: 02.03.2023

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner
Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung
Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
Olzog Verlag München, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
Herausgeber: Manfred Vogels
Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden
Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke
Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis
Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann
Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

Kleiber digital
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	13
1.1	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	13
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.3	Anerkennung der Bedingungen	15
1.4	Auftrag	15
1.5	Zweck	15
1.6	Wertermittlungsstichtag	16
1.7	Qualitätsstichtag	16
1.8	Objektbezogene Unterlagen	16
1.8.1	vom Auftraggeber erhalten	16
1.8.2	vom Unterzeichner beschafft	17
1.8.3	Zur Fotodokumentation	19
1.9	Ortsbesichtigung	19
1.9.1	Ladungen	19
1.9.2	Umladungen	19
1.9.3	erneute Ladungen	20
1.9.4	Durchführung	20
2	Gegenstand der Wertermittlung	22
2.1	Zum Grundbuch	22
2.1.1	Grundbuch von Ahlen, Blatt 18094	22
2.2	Liegenschaftskataster	23
2.2.1	Flurstück 164, Flur 47	24
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	24
2.3.1	Grundbuch	24
2.3.2	Baulastenverzeichnis	24
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	24
2.3.4	Andere Rechte	24
2.4	Grenzüberschreitungen	25
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	25
2.5.1	Denkmalschutz	25
2.5.2	Bodendenkmalschutz	25
2.6	Finanzbehördliche Feststellungen	25
2.6.1	Grundsteuerwert	25
2.6.2	Grundsteuermessbetrag	25
2.7	Planungsrechtliche Zulässigkeit	26
2.8	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	26

2.9	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	26
2.10	Gebäudeversicherung	27
2.11	Frühere Wertermittlungen	27
3	Ortsbeschreibung Stadt Ahlen	28
3.1	Ortslage (Makrolage)	28
3.2	Bevölkerung	28
3.3	Fläche	28
3.4	Wirtschaft und Infrastruktur	29
3.4.1	Industrie und Wirtschaft	29
3.4.2	Infrastruktur	29
3.4.3	Verkehrsinfrastruktur	29
4	Grundstücksbeschreibung	31
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	31
4.1.1	Verkehrslage	31
4.1.2	Wohnlage	31
4.1.3	Geschäftslage	31
4.1.4	Einkaufsmöglichkeiten	32
4.1.5	Umgebungsbebauung	32
4.1.6	Entwicklungszustand	38
4.1.7	Umwelteinflüsse	38
4.2	Grundstückseigenschaften	39
4.2.1	Gemarkung Ahlen, Flur 47, Flurstück 164	39
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	40
5.1	Wohnhaus	40
5.1.1	Art, Nutzung	40
5.1.2	Baujahr, Historie	41
5.1.3	Bauzahlen	41
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	42
5.1.5	Energetische Eigenschaften	44
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	44
5.1.7	Fotodokumentation Wohnhaus	46
5.1.8	Planunterlagen	52
5.1.9	Bauzustand	56
5.1.10	Fotodokumentation zum Bauzustand	60
5.2	Wohnung Nr. 6	62
5.2.1	Art, Nutzung	62
5.2.2	Baujahr, Historie	63
5.2.3	Bauzahlen	63
5.2.4	Fotodokumentation des Sondereigentums	64
5.2.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	69
5.2.6	Planunterlagen	71
5.2.7	Bauzustand	73

5.3	Außenanlagen	73
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	73
5.3.2	Lageplan und Fotodokumentation Außenbereich	74
5.4	Gesamteindruck	78
6	Wahl des Bewertungsverfahrens	79
6.1	Vergleichswertverfahren	79
6.2	Sachwertverfahren	79
6.3	Ertragswertverfahren	79
7	Ermittlung des Bodenwertes	80
7.1	Gemarkung Ahlen, Flur 47, Flurstück 164	80
7.1.1	Bodenrichtwert	80
7.1.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	80
7.2	Maß der baulichen Nutzung	82
7.3	Wertzonen	82
7.4	Abgabenrechtlicher Zustand	83
7.4.2	Erschließungsbeiträge	83
7.4.3	Kanalanschlussbeitrag	83
7.4.4	Straßenbaubeitrag	83
7.5	Freilegungskosten	83
7.6	Bodenwert in bebautem Zustand	84
8	Ermittlung der Restnutzungsdauer	85
8.1	Wohnhaus	85
9	Ermittlung des Ertragswertes	86
9.1	Marktüblich erzielbarer Mietzins	86
9.1.1	Angaben aus Mietvertrag	86
9.1.2	Grundlagen und Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge	86
9.2.1	Erläuterungen zum Liegenschaftszinssatz	87
9.2.2	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	88
9.9.1	Wertminderungen	92
9.9.2	Werterhöhungen	93
10	Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung	94
10.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG Absatz 5	94
10.2	Verkehrswert	94
11	Gewerbeinformationen	95
11.1	Gewerbebetrieb	95
11.2	Zubehör	95

12	Schlussbemerkungen	96
12.1	Gutachtenumfang	96
12.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	96
12.3	Datenschutz	96
12.4	Fertigstellung	96

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umgebung des Wertermittlungsobjekts, Westfalendamm	32
Abbildung 2	Umgebung des Wertermittlungsobjekts, Westfalendamm	33
Abbildung 3	Umgebung des Wertermittlungsobjekts, Lenaustraße	33
Abbildung 4	Auszug aus der „Straßenkarte“	34
Abbildung 5	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Ahlen	35
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Ahlen	36
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	37
Abbildung 8	Straßenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus	43
Abbildung 9	Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus	43
Abbildung 10	Rück- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus	44
Abbildung 11	Hauseingang im Erdgeschoss	46
Abbildung 12	Treppenhaus mit Aufzug im Erdgeschoss	47
Abbildung 13	Treppe zum Kellergeschoss	47
Abbildung 14	Treppenhaus mit Aufzug im Kellergeschoss	48
Abbildung 15	Heizungsanlage im Kellergeschoss	48
Abbildung 16	Heizungsraum im Kellergeschoss	49
Abbildung 17	Aufzug-Maschinenraum im Kellergeschoss	49
Abbildung 18	Kellerflur im Kellergeschoss	50
Abbildung 19	Treppenhaus im 1. Obergeschoss	50
Abbildung 20	Treppenhaus zum Staffelgeschoss	51
Abbildung 21	Grundriss vom Kellergeschoss	52
Abbildung 22	Grundriss vom Erdgeschoss	53
Abbildung 23	Grundriss vom 1. Obergeschoss	54
Abbildung 24	Grundriss vom Staffelgeschoss	55
Abbildung 25	Schnitt durch die bauliche Anlage Wohnhaus	56
Abbildung 26	Tür zum Elektro-Raum ist keine baurechtlich geforderte FH-Tür	60
Abbildung 27	Feuchteerscheinungen im Klinkermauerwerk an der Südwestecke	60
Abbildung 28	defekter Oberputz an der Fensterlaibung an der Westseite am Balkon	61
Abbildung 29	unzureichend an der Wand hochgeführte Abdichtung	61
Abbildung 30	Feuchtigkeitserscheinungen an der Wohnzimmeraußenwanddecke	62
Abbildung 31	Treppenhaus, Eingang Wohnung Nr. 6 rechts neben Aufzug	64
Abbildung 32	Diele der Wohnung Nr. 6	64
Abbildung 33	Abstellraum der Wohnung Nr. 6	65
Abbildung 34	Bad der Wohnung Nr. 6	65
Abbildung 35	bodengleiche Dusche im Bad der Wohnung Nr. 6	66
Abbildung 36	Schlafräum der Wohnung Nr. 6	66
Abbildung 37	Küche mit Zugang zum Balkon der Wohnung Nr. 6	67
Abbildung 38	Wohn- /Esszimmer der Wohnung Nr. 6	67

Abbildung 39	Balkon der Wohnung Nr. 6	68
Abbildung 40	Fußbodenheizungsverteiler der Wohnung Nr. 6	68
Abbildung 41	Kellerraum Nr. 6	69
Abbildung 42	Grundriss vom 1. Obergeschoss	71
Abbildung 43	Grundriss vom Kellergeschoss	72
Abbildung 44	Lageplan zu den Sondernutzungsrechten	74
Abbildung 45	Hauszufahrtsbereich	75
Abbildung 46	Hauszugangsbereich	75
Abbildung 47	Mülltonnenstellplatz	76
Abbildung 48	Zugang zum als Spielplatz ausgewiesenen Bereich	76
Abbildung 49	Zugang zu den Gartenflächen und zur Wohnung Nr. 2	77
Abbildung 50	Zufahrt zum mit einer Garage bebauten Stellplatz Nr. 1	77
Abbildung 51	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	81
Abbildung 52	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	82

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.3 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.4 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.1.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.7 Die Auflistung von Mängeln und Schäden an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.1.8 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.1.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.

- 1.1.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt oder ihre Werte werden gegebenenfalls unter Würdigung aller Verhältnisse frei geschätzt.
- 1.1.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert bemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.
- 1.1.20 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.

1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.

1.3 Anerkennung der Bedingungen

1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 13 und Nr. 1.2. auf Seite 15 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.

Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

1.4 Auftrag

Der Auftraggeber, Amtsgericht Ahlen (im Folgenden „Auftraggeber“ genannt), beauftragte den Unterzeichner durch schriftlichen Gutachtauftrag vom 27.12.2024 in Verbindung mit dem Beschluss vom 27.12.2024 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in siebenfacher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB in Verbindung mit den §§ 180 und 74a Absatz 5 ZVG zu ermitteln.

1.5 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu dienen.

1.6 Wertermittlungstichtag

(§ 3 ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 04.06.2025

Bei der Wertermittlung finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die zum Wertermittlungstichtag bekannt waren.

1.7 Qualitätsstichtag

(§ 4 ImmoWertV)

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 04.06.2025.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

1.8 Objektbezogene Unterlagen

1.8.1 vom Auftraggeber erhalten

Vom Auftraggeber erhielt der Unterzeichner folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Unterlagen:

- 1.8.1.1 Schreiben des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn „Name 1“, an die Immobilienverwaltung „Name 2“ vom 18.02.2019
- 1.8.1.2 Gutachten 16-Q8 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn „Name 3“, zur Feststellung von Baumängeln des Gemeinschaftseigentums innerhalb der Gewährleistungszeit, insbesondere der Ausbildung der Terrassen vom 05.08.2016
- 1.8.1.3 Gutachten 16-Q8.3E des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herrn „Name 4“, zur Feststellung von Baumängeln des Gemeinschaftseigentums vor Ablauf der Gewährleistungszeit vom 18.02.2019
- 1.8.1.1 Gutachten Nr. 23.G.2379 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gebäudeschäden, Herrn „Name 5“, im Rechtsstreit der Wohnungseigentümergeinschaft „Name 6“ gegen den Bauunternehmer „Name 7“ vor dem Landgericht Münster, Geschäftszeichen 210 O 49 / 22 vom 15.03.2024

- 1.8.1.1 Protokoll vom 06.10.2021 zum Ortstermin am 06.10.2021 zur Eigentumswohnungsanlage Westfalendamm 28 in Ahlen des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Fragen der Bauabrechnung, Bauabwicklung, Schäden an Gebäuden, Herrn „Name 8“,
- 1.8.1.2 Protokoll vom 26.08.2021 zum Ortstermin am 25.08.2021 zur Eigentumswohnungsanlage Westfalendamm 28 in Ahlen des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Fragen der Bauabrechnung, Bauabwicklung, Schäden an Gebäuden, Herrn „Name 9“,
- 1.8.1.3 Schreiben des Rechtsanwalts „Name 10“ vom 06.05.2025 zum Fortgang des Versteigerungsverfahrens

1.8.2 vom Unterzeichner beschafft

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner, erforderlichenfalls unter Vorlage des Auftrags beziehungsweise des Beschlusses:

- 1.8.2.1 Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch
Quelle: www.grundbuch.nrw.de
- 1.8.2.2 Angaben zum Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.2.3 Auskunft über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
Quelle: Stadt Ahlen
- 1.8.2.4 Auskunft über Eintragungen in die Denkmalliste
Quelle: www.ahlen.de
- 1.8.2.5 Auskunft über Eintragungen in die Bodendenkmalliste
Quelle: www.ahlen.de
- 1.8.2.6 Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten
Quelle: www.ahlen.de
- 1.8.2.7 Auskunft über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
Quelle: Kreis Warendorf
- 1.8.2.8 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Quelle: Bezirksregierung Arnsberg
- 1.8.2.9 Amtliche Statistik für Nordrhein-Westfalen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt
Quelle: www.statistik.nrw

- 1.8.2.10 Auskunft über den abgabenrechtlichen Zustand
Quelle: Stadt Ahlen, Fachbereich 7
- 1.8.2.11 Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 2025
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.8.2.12 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Quelle: www.boris.nrw.de
- 1.8.2.13 Auszug aus der Bauakte der Stadt Ahlen
Quelle: Stadt Ahlen, Bauordnungsamt
- 1.8.2.14 Auszug aus der „Straßenkarte“, Maßstab 1:500 000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.2.15 Auszug aus der „Stadtkarte“, Maßstab 1:50 000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.2.16 Auszug aus dem „Stadtplan“, Maßstab 1:10 000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.2.17 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte, Maßstab 1:1 000
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.2.18 WMS Hochwassergefahrenkarte NRW
Quelle: www.tim-online.nrw.de
- 1.8.2.19 Fotos der Teilungspläne
Quelle: Amtsgericht Ahlen, Grundbuchamt
- 1.8.2.20 Kopie von Kaufvertrag und Teilungserklärung
Quelle: Amtsgericht Ahlen, Grundbuchamt
- 1.8.2.21 Kopie vom Vermögensbericht zum Stichtag 31.12.2024
Immobilienverwaltung „Name 11“
- 1.8.2.22 Kopie der Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben 2024
Immobilienverwaltung „Name 12“
- 1.8.2.23 Kopie der Einzelabrechnung 2024
Immobilienverwaltung „Name 13“
- 1.8.2.24 Kopie vom Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025
Immobilienverwaltung „Name 14“
- 1.8.2.25 Auszug aus der Beschlussammlung
Immobilienverwaltung „Name 15“

1.8.3 Zur Fotodokumentation

1.8.4 Bei der unter Nr. 1.9.4 auf Seite 20 aufgeführten Ortsbesichtigung erstellte der Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Maximilian Bienek M. Sc., Mitarbeiter des Unterzeichners, 139 für die Bearbeitung des Gutachtens erforderliche Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts und am 06.08.2025 6 weitere Außenaufnahmen, von denen in diesem Gutachten 38 Stück dargestellt sind.

1.9 Ortsbesichtigung

1.9.1 Ladungen

1.9.1.1 Am 09.01.2025 hat der Unterzeichner die folgenden Beteiligten zur Ortsbesichtigung am Montag, den 27.01.2025 ab ca. 10:00 Uhr schriftlich eingeladen:

- Amtsgericht Ahlen, Auftraggeber
- Herrn Rechtsanwalt „Name 16“, Rechtsbeistand der Antragstellerin, Frau „Name 17“
- Herrn „Name 18“, Antragsgegner

Am 20.01.2025 teilte der Antragsgegner, Herr „Name 19“, dem Unterzeichner telefonisch mit, dass er zum angesetzten Ortsbesichtigungstermin aus beruflichen Gründen nicht erscheinen könne und bat, einen neuen Termin festzulegen, der nach 15:00 liegen sollte.

1.9.2 Umladungen

1.9.2.1 Am 21.01.2025 hat der Unterzeichner die folgenden Beteiligten über die Aufhebung des Ortsbesichtigungstermins am Montag, den 27.01.2025 ab ca. 10:00 Uhr informiert und nach telefonischer Terminabstimmung mit der Mieterin, Frau „Name 20“, zum neuen Termin zur Ortsbesichtigung am 04.02.2025 ab 15:30 Uhr schriftlich eingeladen:

- Amtsgericht Ahlen, Auftraggeber
- Herrn Rechtsanwalt „Name 21“, Rechtsbeistand der Antragstellerin Frau „Name 22“
- Herrn „Name 23“, Antragsgegner
- Frau „Name 24“, Mieterin der Wohnung und des Stellplatzes

1.9.2.2 Am 31.01.2025 teilte Herr Rechtsanwalt „Name 25“, Rechtsbeistand der Antragstellerin, Frau „Name 26“, dem Unterzeichner per Telefax mit, dass die Antragstellerin sich mit dem Antragsgegner, Herrn „Name 27“, sich über die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft geeinigt habe und darum bitte, den Termin erst einmal nicht

wahrzunehmen, was er wegen der Eile hiermit unmittelbar dem Unterzeichner mitgeteilt habe.

1.9.2.3 Am 31.01.2025 hat der Unterzeichner die zuständige Rechtspflegerin, Frau „Name 28“, beim Amtsgericht Ahlen angerufen und ihr mitgeteilt, dass der Termin zur Ortsbesichtigung am 04.02.2025 ab 15:30 Uhr auf Wunsch der Antragstellerin, Frau „Name 29“, mit der unter Nr. 1.9.2.2 auf Seite 19 dieses Gutachtens aufgeführten Begründung nicht stattfinden soll. Die zuständige Rechtspflegerin, Frau „Name 30“, teilte daraufhin dem Unterzeichner mit, dass er den Gutachtauftrag vorerst ruhendstellen möge. Der Unterzeichner hat daraufhin am 03.02.2025 den Antragsgegner, Herrn „Name 31“, telefonisch erreicht und unter Angabe der Begründung der Antragstellerin, Frau „Name 32“, über die Aufhebung des Ortsbesichtigungstermins informiert. Am 03.02.2025 hat der Unterzeichner die Mieterin, Frau „Name 33“, ebenfalls telefonisch erreicht und sie über die Aufhebung des Ortsbesichtigungstermins informiert.

1.9.2.4 Mit Schreiben vom 09.05.2025, beim Unterzeichner am 17.05.2025 eingegangen, teilte das Amtsgericht Ahlen dem Unterzeichner mit, dass gebeten werde, die Erstellung des Gutachtens fortzusetzen.

1.9.3 erneute Ladungen

1.9.3.1 Am 20.05.2025 hat der Unterzeichner nach telefonischer Rücksprache mit der Mieterin, Frau „Name 34“, die folgenden Beteiligten zur Ortsbesichtigung am Mittwoch, den 04.06.2025 ab ca. 16:00 Uhr schriftlich eingeladen:

- Amtsgericht Ahlen, Auftraggeber
- Herrn Rechtsanwalt „Name 35“, Rechtsbeistand der Antragstellerin, Frau „Name 36“
- Herrn „Name 37“, Antragsgegner
- Frau „Name 38“, Mieterin

1.9.4 Durchführung

Am Mittwoch, den 04.06.2025 von ca. 15:50 Uhr bis ca. 16:40 Uhr hat die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes stattgefunden. Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- Frau „Name 39“, Mieterin der Wohnung und des Stellplatzes
- Herr Dipl.-Ing. Joachim Bienek, öbuv Sachverständiger
- Herr Christian Bienek, Mitarbeiter des Unterzeichners
- Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners

Das Wertermittlungsobjekt konnte in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich vom Wertermittlungsobjekt einen Eindruck verschaffen konnte.

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Der Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Ahlen, Blatt 18094 beim Amtsgericht Ahlen wurde vom Unterzeichner am 27.12.2024 im Internet unter www.grundbuch.nrw.de eingesehen.

Der Grundbuchauszug umfasst 8 Seiten und wurde am 22.05.2024 letztmalig geändert.

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht das Wertermittlungsobjekt.

Gelöschte Teile im Grundbuch wurden vom Unterzeichner im Zitat des Grundbuches gerötet, d. h. sie wurden rot unterstrichen.

2.1.1 Grundbuch von Ahlen, Blatt 18094

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

96/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung:	<i>Ahlen</i>
Flur:	<i>47</i>
Flurstück:	<i>164</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Gebäude- und Freifläche Westfalendamm 28</i>
Größe:	<i>10 a 94 m²</i>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung nebst Keller.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 18089, 18090, 18091, 18092, 18093, 18094, 18095, 18096, 18097).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 21.02.2012 (UR-Nr. 39/2012, Notar Jürgen Willmes, Ahlen).

Von Blatt 18035 hierher übertragen am 07.05.2012.

lfd. Nr. zu 1

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 7 des Lageplans zugeordnet. Eingetragen am 22.10.2012.

2.1.1.2 **Abteilung I**

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Eigentümer
----------	------------

2.1	„Name 40“
-----	-----------

2.2	„Name 41“
-----	-----------

2.1.1.3 **Abteilung II**

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ahlen, 008 K 002/2024).
Eingetragen am 22.05.2024.*

2.1.1.4 **Abteilung III**

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher verzichtet.

2.2 **Liegenschaftskataster**

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner am 09.01.2025 im Internet unter www.tim-online.nrw.de, veröffentlicht von der Bezirksregierung Köln, eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.09.2023 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 Flurstück 164, Flur 47

Gemarkung:	Ahlen
Gemeinde:	Ahlen
Lagebezeichnung:	Westfalendamm 28
amtliche Fläche:	1094 m ²
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 1094 m ²
Aktualität des Flurstücks	29.06.2022

2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

2.3.1 Grundbuch

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 4 ImmoWertV)

2.3.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV i. V. m. § 85 BauO NRW)

Ein schriftlicher Antrag zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde vom Unterzeichner am 09.01.2025 gestellt.

Nach Auskunft der Stadt Ahlen, Herrn „Name 42“ vom 21.01.2025 sind für das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt zum 21.01.2025 keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungstichtag keine Baulasten eingetragen waren.

2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

2.3.3.1 Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des Wertermittlungsobjekts keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

2.3.4 Andere Rechte

(§ 46 ImmoWertV)

2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und

Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

- 2.3.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

2.4 Grenzüberschreitungen

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

2.5.1 Denkmalschutz

Die Denkmalliste für die Stadt Ahlen wurde am 12.07.2025 vom Unterzeichner im Internet unter www.ahlen.de eingesehen. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt sind mit Stand vom 29.03.2023 nicht in der Denkmalliste von Ahlen eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungstichtag auch nicht in der Denkmalliste für die Stadt Ahlen eingetragen waren.

2.5.2 Bodendenkmalschutz

Die Denkmalliste für die Stadt Ahlen wurde am 12.07.2025 vom Unterzeichner im Internet unter www.ahlen.de eingesehen. Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt sind mit Stand vom 20.01.2023 nicht in der Bodendenkmalliste von Ahlen eingetragen. Es wird unterstellt, dass das Grundstück zum Wertermittlungstichtag auch nicht in der Bodendenkmalliste für die Stadt Ahlen eingetragen war.

2.6 Finanzbehördliche Feststellungen

2.6.1 Grundsteuerwert

Auskünfte zur Feststellung des Grundsteuerwerts hat der Unterzeichner nicht eingeholt.

2.6.2 Grundsteuermessbetrag

Auskünfte zum Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Beckum hat der Unterzeichner nicht eingeholt.

2.7 Planungsrechtliche Zulässigkeit

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit, die das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt betrifft, wurden am 12.07.2025 vom Unterzeichner im Internet unter www.ahlen.de eingesehen.

Gemäß dieser Einsicht befindet sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Die Bebauung und Bebaubarkeit richten sich nach § 34 BauGB.

2.8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

Der schriftliche Antrag auf Auskunft aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten wurde am 17.01.2025 beim Kreis Warendorf vom Unterzeichner gestellt.

Nach Auskunft vom Kreis Warendorf, Herrn „Name 43“, vom 12.02.2025 liegen für das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt zum Stichtag 12.02.2025 keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind.

Die Voraussetzungen für eine Erfassung gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz liegen daher nicht vor. Das Grundstück ist zum Stichtag nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Es wird unterstellt, dass dies auch zum Wertermittlungstichtag zutrifft.

2.9 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.9.1 Hochwassergefahr

2.9.1.1 Die WMS Hochwassergefahrenkarte NRW wurde vom Unterzeichner am 12.07.2025 im Internet unter www.tim-online.nrw.de eingesehen.

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß dieser Karte nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

2.9.2 Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

2.9.2.1 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung für den Bereich, in dem sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich am 09.01.2025 bei der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

Mit Schreiben vom 05.02.2025 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Herr „Name 44“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

„[...] der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anneliese VII“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

2.9.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

2.10 Gebäudeversicherung

Der Gebäudeversicherer für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.11 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

3 Ortsbeschreibung Stadt Ahlen

3.1 Ortslage (Makrolage)

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

Die Stadt Ahlen grenzt an die Städte und Gemeinden Sendenhorst, Ennigerloh, Beckum, Lippetal, Hamm und Drensteinfurt.

Die Stadt Ahlen (Kernstadt) besteht aus den Bauerschaften Borbein, Brockhausen, Ester und Oestrich, dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Althahlen, sowie den Bauerschaften Halene und Rosendahl, dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Neuahlen und den Ortsteilen Dolberg, Vorhelm und Tönnishäuschen.

3.2 Bevölkerung

Quelle: www.it.nrw.de

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2024)
18.193.799 Einwohner

Regierungsbezirk Münster (Stand 30.06.2024)
2.679.622 Einwohner

Kreis Warendorf (Stand 30.06.2024)
283.268 Einwohner

Stadt Ahlen (Stand 31.12.2022)
53.348 Einwohner

3.3 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Ahlen (Stand 31.12.2022)
123,13 km²

3.3.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

20,6% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

8,3 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

0,2 % Abbauland und Halde

2,6 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche

6,1 % Verkehrsfläche

3,4 % Flächen anderer Nutzung

79,4 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

66,0 % Landwirtschaftsfläche

11,0 % Waldfläche, Gehölz

0,8 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,6 % Gewässer

3.4 Wirtschaft und Infrastruktur

3.4.1 Industrie und Wirtschaft

Zu den bekanntesten Unternehmen in Ahlen gehören die Franz Kaldewei GmbH & Co. KG, einer der größten Badewannenproduzenten der Welt, sowie die LR Health & Beauty Systems, ein deutsches Konsumgüterunternehmen, das 2004 von der Apax Partners übernommen wurde.

Zu den namhaften Unternehmen der Region gehören weiter die Winkelmann-Gruppe mit über 2.300 Mitarbeitern und das Unternehmen Leifeld Metal Spinning AG, das seinen deutschen Hauptsitz in Ahlen hat.

3.4.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im Stadtbereich von Ahlen vorhanden.

3.4.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Ahlen besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befindet sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule.

3.4.2.2 Medizinische Versorgung

Hausärzte, Kinderärzte und Zahnärzte praktizieren in der Stadt Ahlen. Die stationäre medizinische sowie die fachärztliche Versorgung werden durch das St. Franziskus-Hospital mit Kinderklinik, das seinen Patienten eine interdisziplinäre Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bietet, und diverse Facharztpraxen sichergestellt.

3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

3.4.3.1 Straßenverkehr

Es bestehen Autobahnanschlüsse an die

- Bundesautobahn A2 (Oberhausen – Berlin),
Anschlussstelle 19 Hamm-Uentrop in ca. 9 km Entfernung

(Luftlinie) südöstlich von Ahlen gelegen.

Vom Ortsteil Dolberg besteht der Autobahnanschluss in ca. 4 km Entfernung (Luftlinie).

- Bundesautobahn A2 (Oberhausen – Berlin), Anschlussstelle 20 Beckum in ca. 10 km Entfernung (Luftlinie) östlich von Ahlen gelegen.
- Bundesautobahn A1 (Oldenburg – Saarbrücken), Anschlussstelle 80 Hamm-Bockum / Werne in ca. 17 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich von Ahlen gelegen,
- Bundesautobahn A1 (Oldenburg – Saarbrücken), Anschlussstelle 79 Ascheberg in ca. 18 km Entfernung (Luftlinie) nordwestlich von Ahlen gelegen.

Die Bundesstraße 58 führt in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet von Ahlen.

Die Landesstraße L 507 führt in Ost-Westrichtung durch den Ortsteil Dolberg und verbindet die Städte Beckum und Hamm.

3.4.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Innerhalb des Stadtgebietes verkehren an Werktagen sechs Stadtbuslinien.

Regiobusse und eine nur an Wochenenden und vor Feiertagen verkehrende Nachtbuslinie verbinden Ahlen mit Münster.

Die innerstädtischen Linien verkehren nur bis ca. 18.30 Uhr; die Bauerschaften werden nur bis 13.15 Uhr angefahren.

3.4.3.3 Schienenverkehr

Der Bahnhof Ahlen (Westf.) liegt an der Stammstrecke der Köln-Mindener Eisenbahn. Am Bahnhof halten jeweils im Stundentakt

- der RE 6 „Westfalen-Express“ Düsseldorf – Dortmund – Hamm – Bielefeld – Minden (Betreiber: DB Regio NRW),
- die RB 69 „Ems-Börde-Bahn“ Münster – Hamm – Bielefeld (Betreiber: Eurobahn),

sodass insgesamt ein Halbstundentakt nach Hamm und Bielefeld besteht.

Nächster IC/ICE Bahnhof ist der Hauptbahnhof Hamm.

3.4.3.4 Luftverkehr

Die Flughäfen Dortmund bzw. Münster / Osnabrück befinden sich in ca. 34 bzw. 43 km Entfernung (Luftlinie) von Ahlen.

Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in ca. 95 km Entfernung (Luftlinie) von Ahlen.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 36 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ist in Luftlinie ca. 0,5 km südwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Ahlen entfernt.

4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 34 und Abbildung 6 auf Seite 36 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung vom Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt zur nächsten Bushaltestelle ca. 50 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an den Bahnhof und Busbahnhof Ahlen in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie).

Der IC/ICE Hauptbahnhof Hamm liegt in ca. 10,5 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A1 Köln – Bremen, Anschlussstelle Hamm / Bergkamen in ca. 10,7 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm-Uentrop in ca. 9,5 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Ahlen in ca. 0,3 km Entfernung (Luftlinie) vom Wertermittlungsobjekt.

4.1.2 Wohnlage

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Gemäß qualifiziertem Mietspiegel Ahlen 2024 befindet sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt in guter Wohnlage von Ahlen.

4.1.3 Geschäftslage

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Da sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt in einem Bereich der Straße „Westfalendamm“ befindet, die einerseits von Wohngebäuden geprägt ist und in dem andererseits auch das städtische Gymnasium und ein großer Sportplatz gelegen sind, betrachtet der Unterzeichner die Geschäftslage grundsätzlich als mäßig. Lediglich im nördlich des Grundstücks gelegenen Bereich nahe der Weststraße befinden sich gewerblich genutzte Gebäude. Hier ist die Geschäftslage aus Sicht des Unterzeichners als mäßig bis durchschnittlich zu betrachten.

4.1.4 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 300 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Ahlen gegeben.

4.1.5 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss. An der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Sportplatz und das städtische Gymnasium.



Abbildung 1 Umgebung des Wertermittlungsobjekts, Westfalendamm
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 2 Umgebung des Wertermittlungsobjekts, Westfalendamm
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 3 Umgebung des Wertermittlungsobjekts, Lenastraße
fotografiert am 04.06.2025

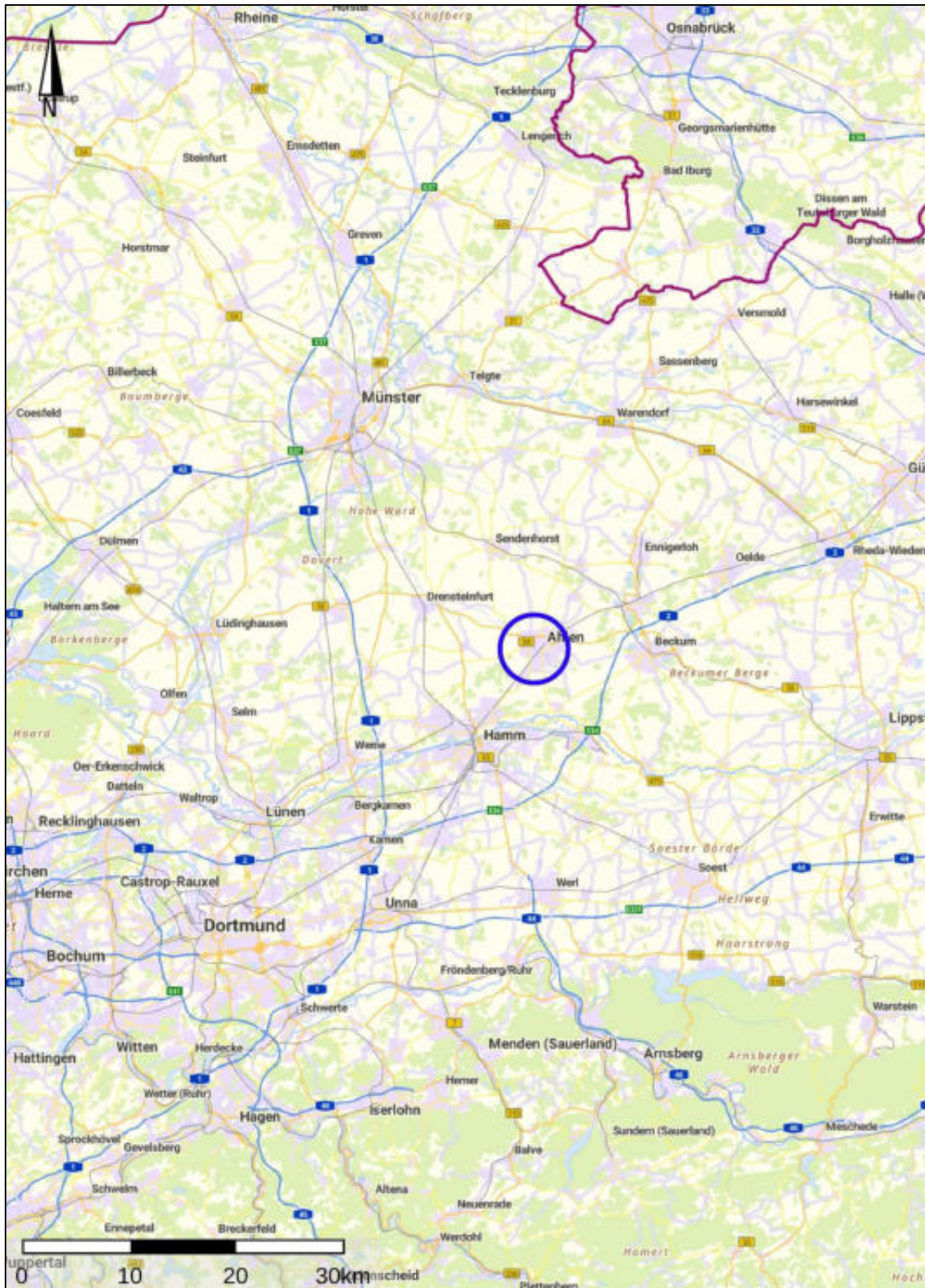


Abbildung 4 Auszug aus der „Straßenkarte“
ca. Maßstab 1:500 000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online-nrw.de
© Land NRW (3/2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

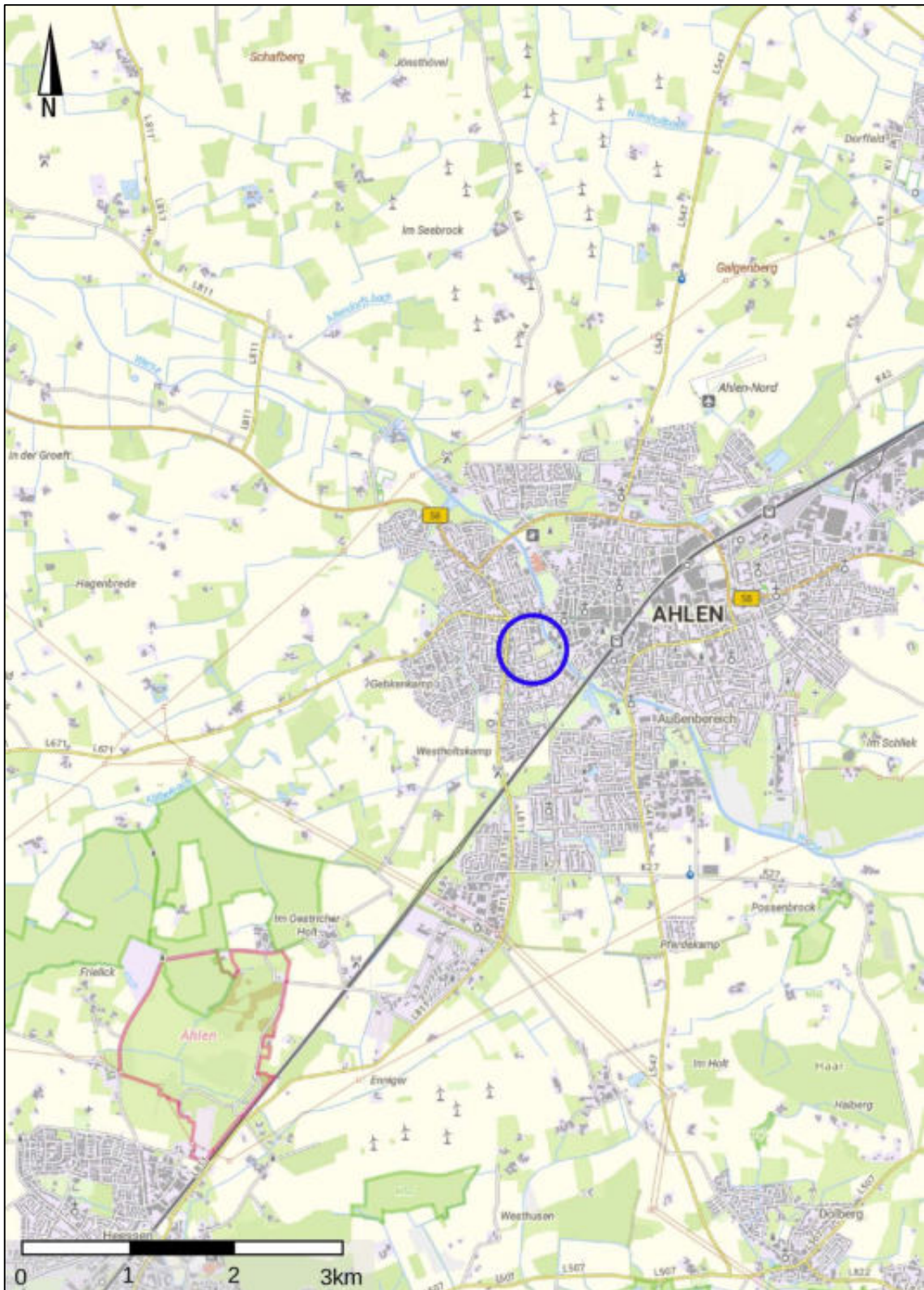


Abbildung 5 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Ahlen
ca. Maßstab 1:50 000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online-nrw.de
© Land NRW (3/2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

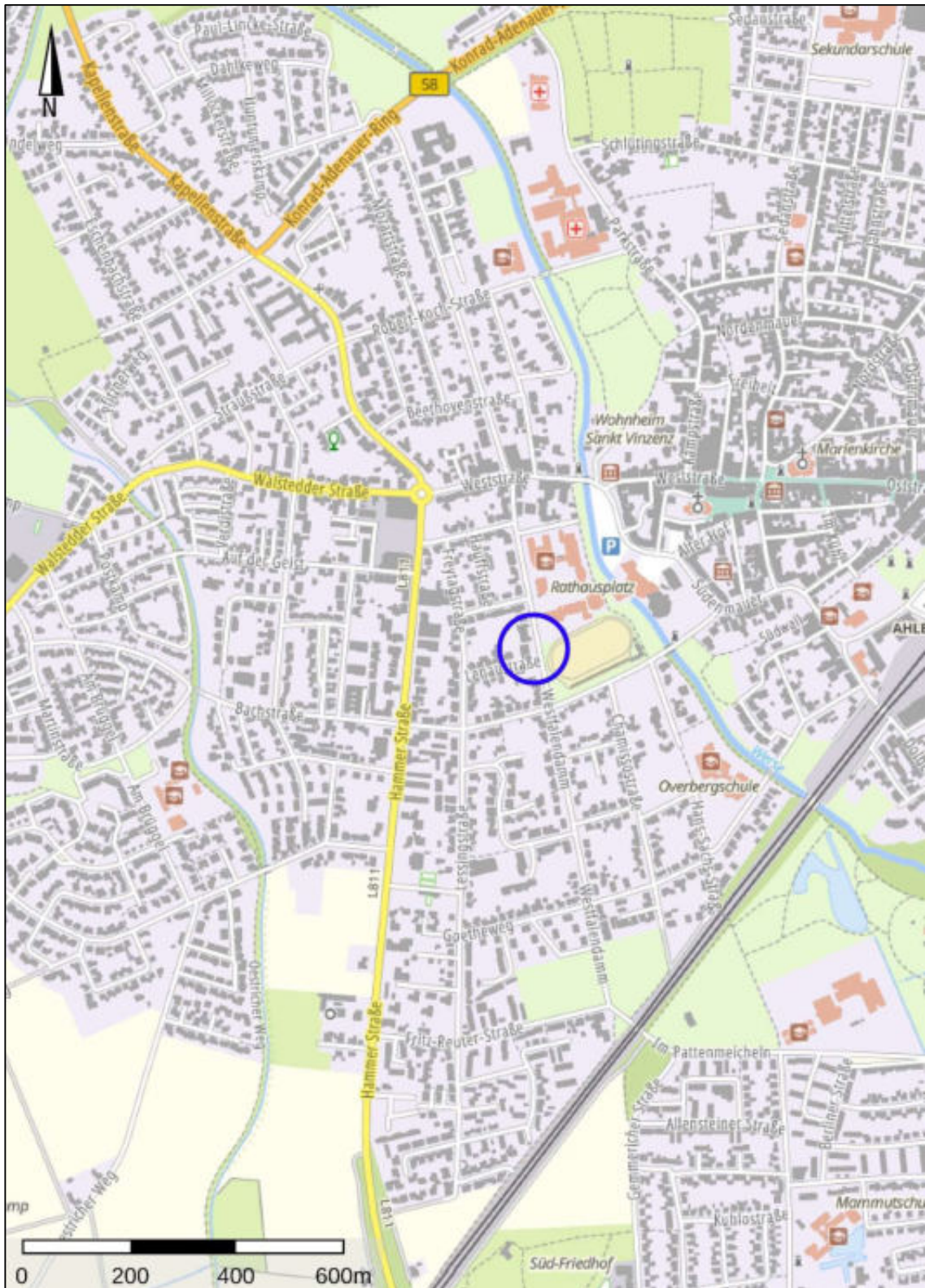


Abbildung 6 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Ahlen
ca. Maßstab 1:10 000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online-nrw.de
© Land NRW (3/2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

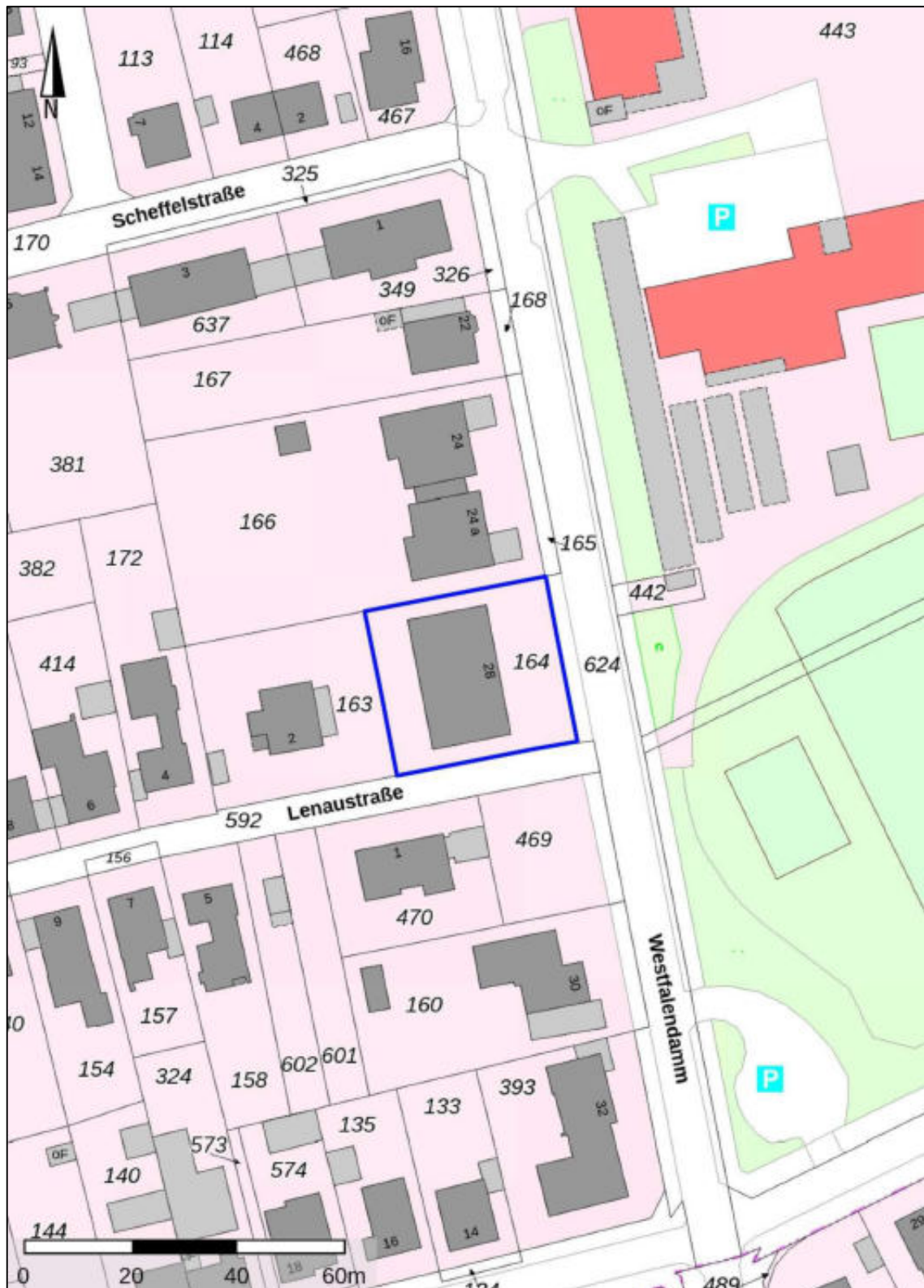


Abbildung 7 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
ca. Maßstab 1:1 000
Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht ist blau
umrandet markiert.
Quelle: www.tim-online-nrw.de
© Land NRW (3/2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

4.1.6 Entwicklungszustand

(§ 3 ImmoWertV)

Bei dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

4.1.7 Umwelteinflüsse

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.7.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des Wertermittlungsobjekts beeinflussen. Lediglich durch den an der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Sportplatz und das Gymnasium kann es zeitweilig zu erhöhter Lärmbelastung kommen.

4.1.7.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt aus Sachverständigensicht als normal und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjekts.

4.1.7.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjekts.

4.1.7.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert des Wertermittlungsobjekts.

4.2 Grundstückseigenschaften

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Ahlen, Flur 47, Flurstück 164

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 37 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 1.094 m²
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 32 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 35 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 74 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 37 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Wohnhaus

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze
ca. 3 m im Mittel
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
ca. 12 m im Mittel
- Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze
ca. 3,5 m im Mittel
- Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze
ca. 7,5 m im Mittel

4.2.1.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen, Garagen sowie Außenanlagen.

Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung, im Teilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, befindet sich im 1. Obergeschoss. Der zugehörige Kellerraum ist im Teilungsplan ebenfalls mit Nr. 6 bezeichnet. Der Kfz-Stellplatz ist im Lageplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

5.1 Wohnhaus

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Staffelgeschoss mit 9 Wohnungen und Kellerräumen. Es ist weitgehend barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug befindet sich zwischen Kellergeschoss und Staffelgeschoss.

Das Wohnhaus ist durch Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 aufgeteilt.

Das Kellergeschoss umfasst:

- einen Hausflur mit Treppe zum Erdgeschoss
- einen Aufzug
- einen Kellerflur
- einen Hausanschlussraum
- einen Aufzugsmaschinenraum
- 10 Kellerräume

Das Erdgeschoss umfasst:

- ein Treppenhaus
- einen Aufzug
- 4 Wohnungen (Wohnung Nr. 1 – 4)

Das 1. Obergeschoss umfasst:

- ein Treppenhaus
- einen Aufzug
- 3 Wohnungen (Wohnung Nr. 5 – 7)

Das Staffelgeschoss umfasst:

- ein Treppenhaus
- einen Aufzug
- 2 Wohnungen (Wohnung Nr. 8 – 9)

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Ahlen
ca. 2013

5.1.3 Bauzahlen

5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)

(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Ahlen mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Kellergeschoss	ca. 174 m ²
Erdgeschoss	ca. 347 m ²
1. Obergeschoss	ca. 330 m ²
Staffelgeschoss	ca. 219 m ²
Wohnhaus, gesamt	ca. 1.070 m ²

5.1.3.2 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen,

Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Ahlen mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig geprüft übernommen.

Wohnung Nr. 1	ca. 63,10 m ²
Wohnung Nr. 2	ca. 60,31 m ²
Wohnung Nr. 3	ca. 77,23 m ²
Wohnung Nr. 4	ca. 97,03 m ²
Wohnung Nr. 5	ca. 105,82 m ²
Wohnung Nr. 6	ca. 77,23 m²
Wohnung Nr. 7	ca. 98,92 m ²
Wohnung Nr. 8	ca. 120,93 m ²
Wohnung Nr. 9	ca. 104,44 m ²
Wohnhaus, gesamt	ca. 805,01 m ²

5.1.4 **Bauweise und Baugestaltung** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Wohnhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 8 Straßenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 9 Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 10 Rück- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus
fotografiert am 04.06.2025

5.1.5 Energetische Eigenschaften

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag der Energieausweis aus der Bauakte der Stadt Ahlen vor.

Der Endenergiebedarf wurde mit $37,5 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ und der Primärenergiebedarf mit $42,9 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ ermittelt. Das entspricht der Energiebedarfsklasse A bei einer Klassifizierung von A+ bis H. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs am 28.04.2012 vom Ingenieurbüro „Name 45“ erstellt und ist bis zum 28.04.2021 gültig gewesen. Ein neuer Energieausweis lag dem Unterzeichner nicht vor. Es wird unterstellt, dass an der baulichen Anlage Wohnhaus bis zum Wertermittlungstichtag energetisch keine Veränderungen vorgenommen wurden. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die örtliche Besichtigung der baulichen Anlage durch den Unterzeichner bzw. seiner Mitarbeiter. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wurde, wenn möglich, auf die Baubeschreibung der genehmigten Bauantragsunterlagen aus den Bauakten der Stadt Ahlen zurückgegriffen.

Fundamente:

- Stahlbeton-Bodenplatte

Decken:

- Stahlbeton

Außenwände:

- Mauerwerk oder Beton
- Oberflächen Klinkerfassade im Erdgeschoss, Wärmedämmverbundsystem mit Putz im Obergeschoss und Staffelgeschoss

Dachkonstruktion:

- Dachform leicht geneigtes Flachdach
- Dachdeckung Schweißbahnen
- Entwässerung Zinkdachrinnen und -fallrohre, außen liegend

Treppen:

- Stahlbeton mit Natursteinstufen

Balkone, Loggien:

- Geländer Eisen, verzinkt, mit Glas
- Boden Beton-Gehwegplatten

Fenster:

- Kellergeschoss Kunststoff- oder Aluminiumfensterrahmen mit vornehmlich 3-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Außentüren:

- Aluminiumrahmentüren mit Lichtausschnitt

Innenwände:

- Mauerwerk oder Leichtbauwände
- Oberflächen verputzt

Innentüren:

- Holztüren, glatt

Fußböden:

- Treppenhaus Natursteinplatten
- Kellergeschoss Estrich mit 2-Komponenten-Anstrich

Heizungsanlage:

- Baujahr 2012
- Heizungsart Sammelheizung
- Befeuerungsart Gas

Warmwasserzubereitung:

- Befeuerungsart über die Heizungsanlage

Leitungen:

- Wasserrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Gasrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Heizungsrohre soweit sichtbar in Kupfer

Elektroinstallation:

- Sicherungen Kippsicherungen,
Fehlerstrom-Schutzschalter vorhanden

Aufzug:

- hydraulisch betriebener Aufzug über alle
Geschosse für 8 Personen, 630 kg
Baujahr: 2012
Hersteller: Georgi Aufzugtechnik, Lippetal

5.1.7 Fotodokumentation Wohnhaus

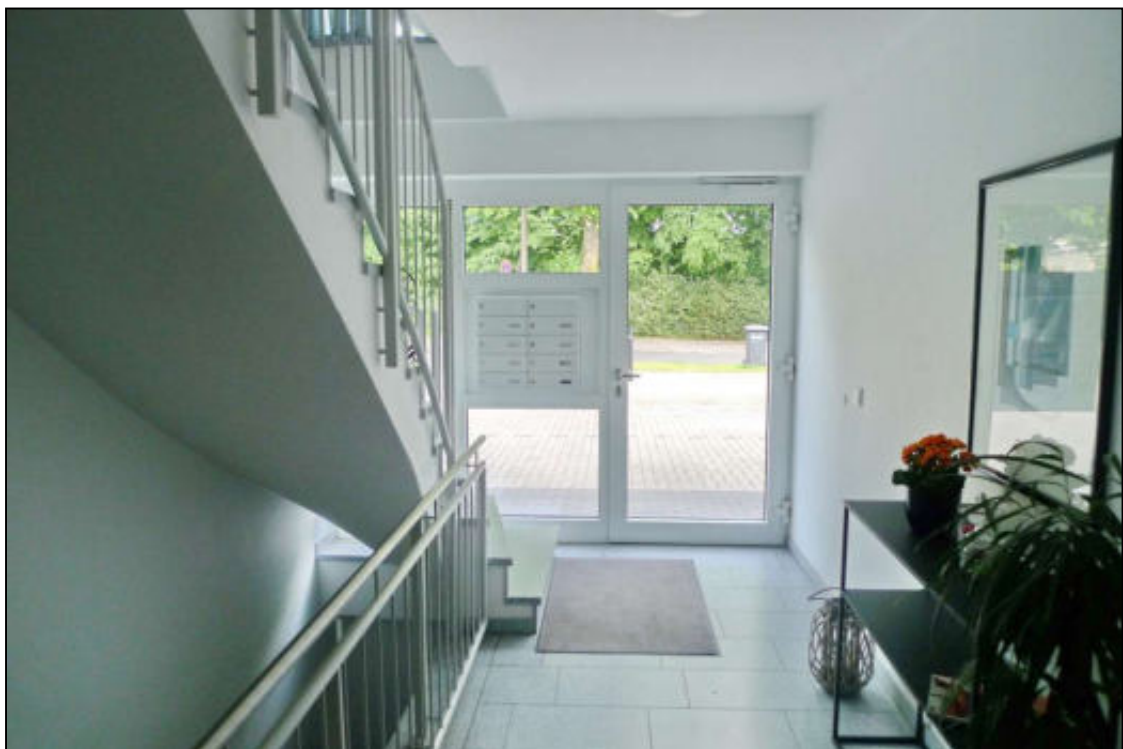


Abbildung 11 Hauseingang im Erdgeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 12 Treppenhaus mit Aufzug im Erdgeschoss
fotografiert am 04.06.2025

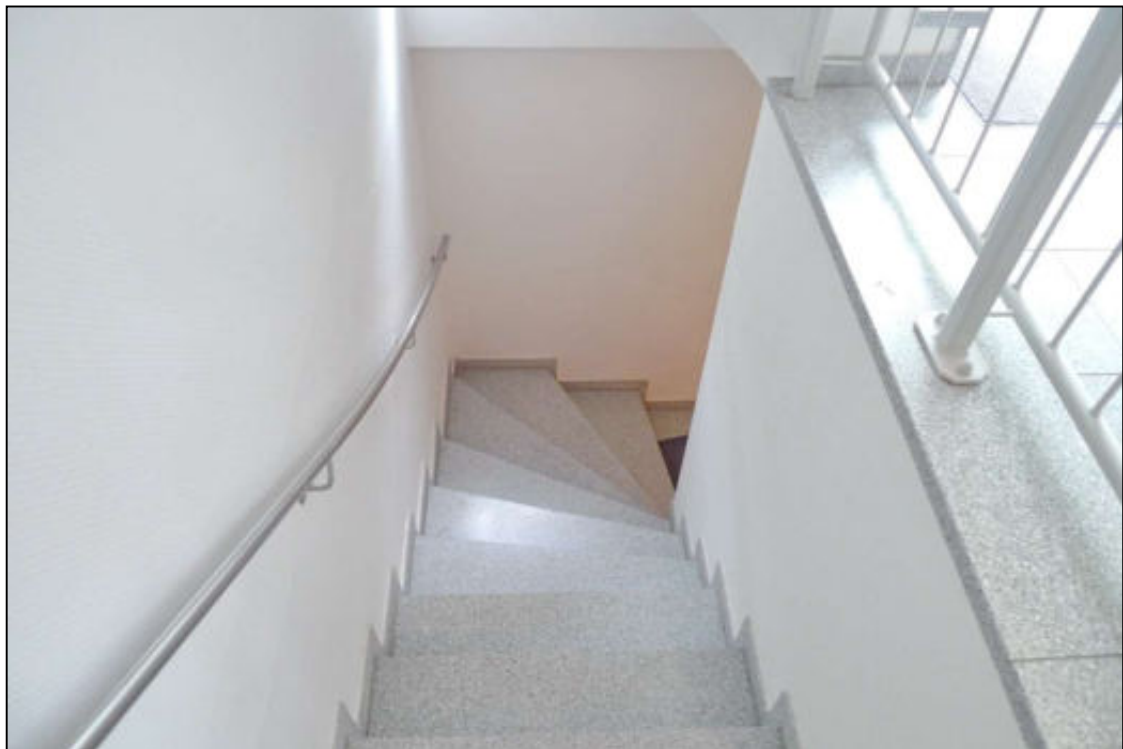


Abbildung 13 Treppe zum Kellergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 14 Treppenhaus mit Aufzug im Kellergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 15 Heizungsanlage im Kellergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 16 Heizungsraum im Kellergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 17 Aufzug-Maschinenraum im Kellergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 18 Kellerflur im Kellergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 19 Treppenhaus im 1. Obergeschoss
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 20 Treppenhaus zum Staffelgeschoss
fotografiert am 04.06.2025

5.1.8 Planunterlagen

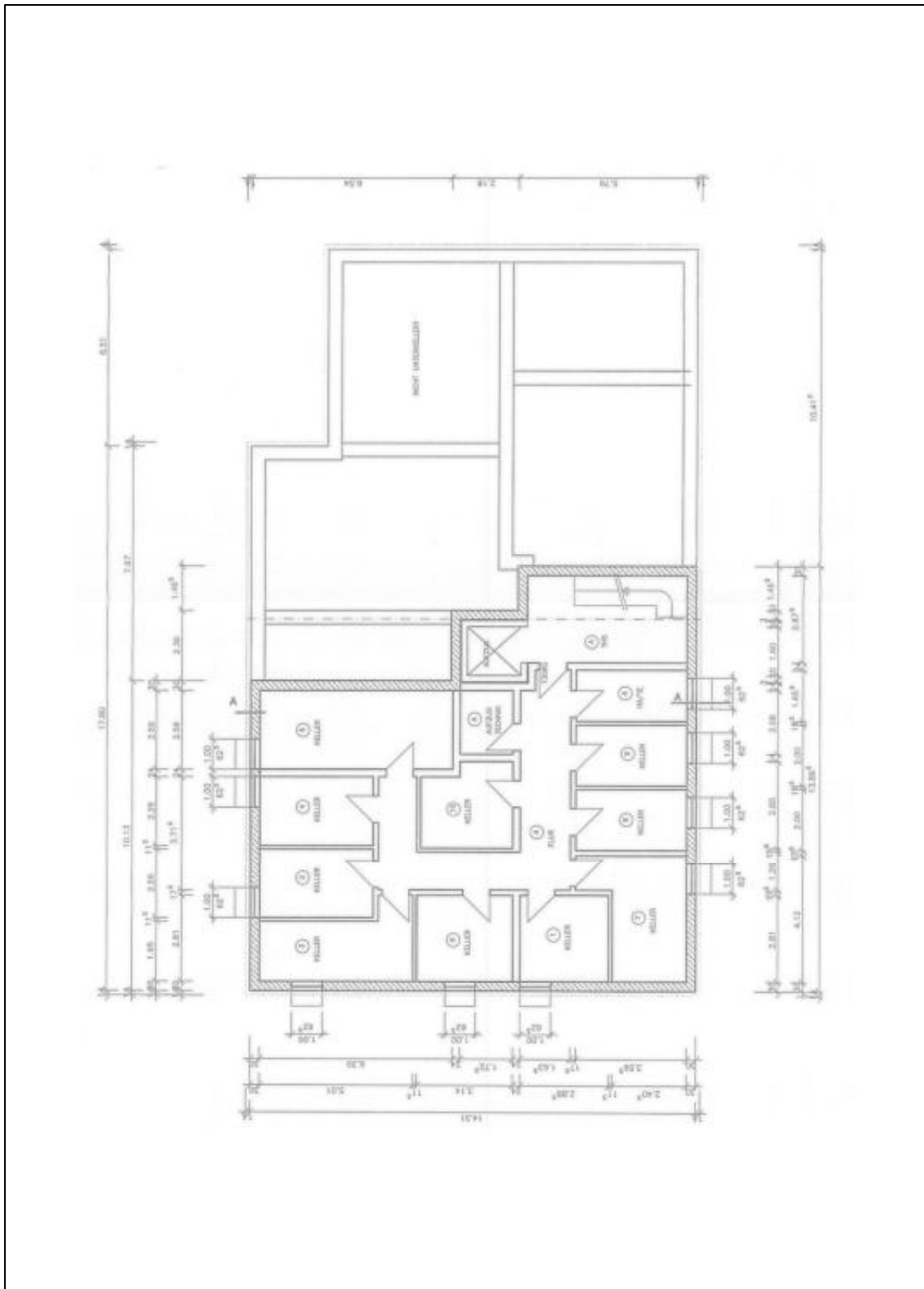


Abbildung 21 Grundriss vom Kellergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Ahlen, ca. Maßstab 1:200
© Stadt Ahlen, Bauordnungsamt

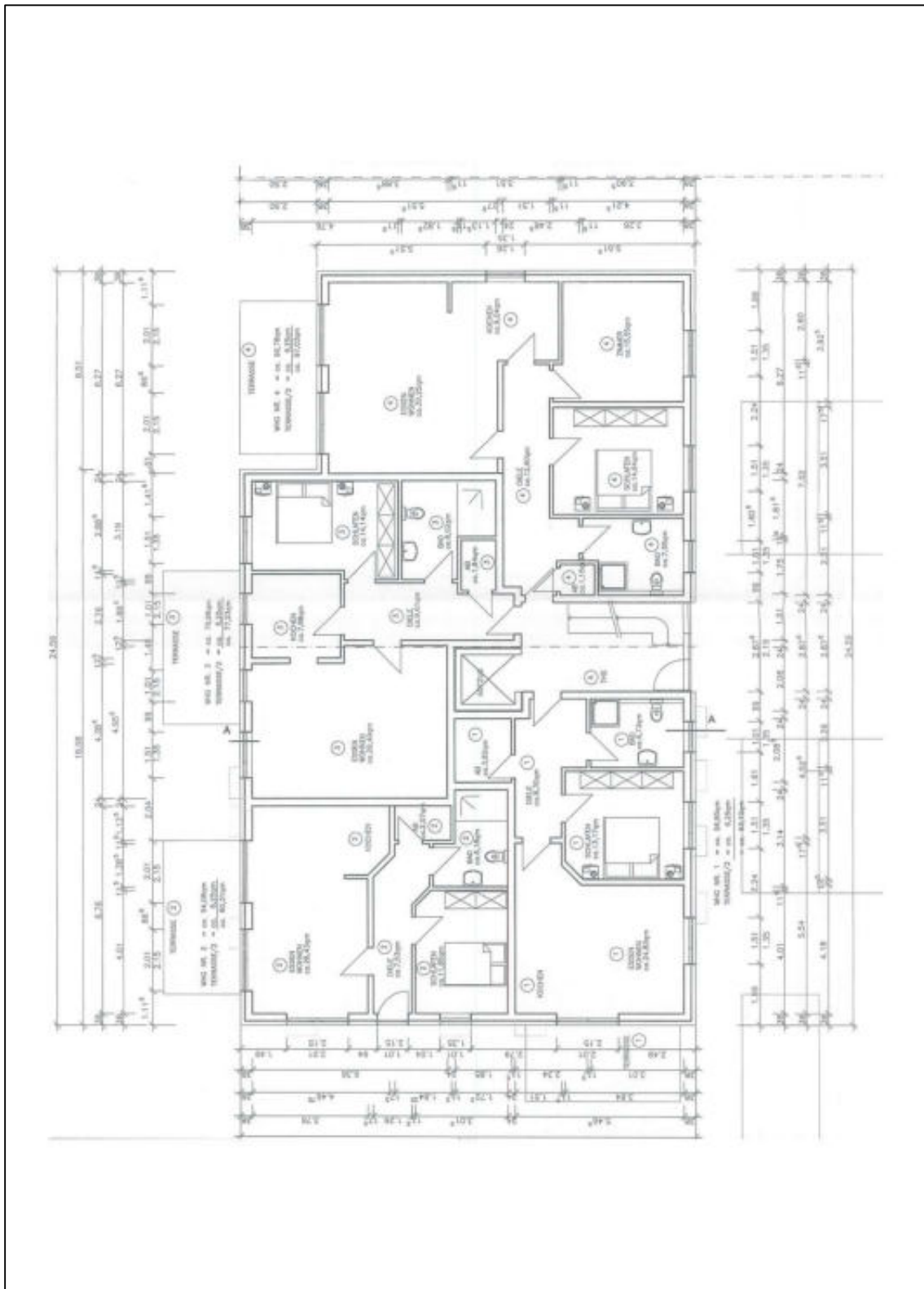


Abbildung 22 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Ahlen, ca. Maßstab 1:200
© Stadt Ahlen, Bauordnungsamt

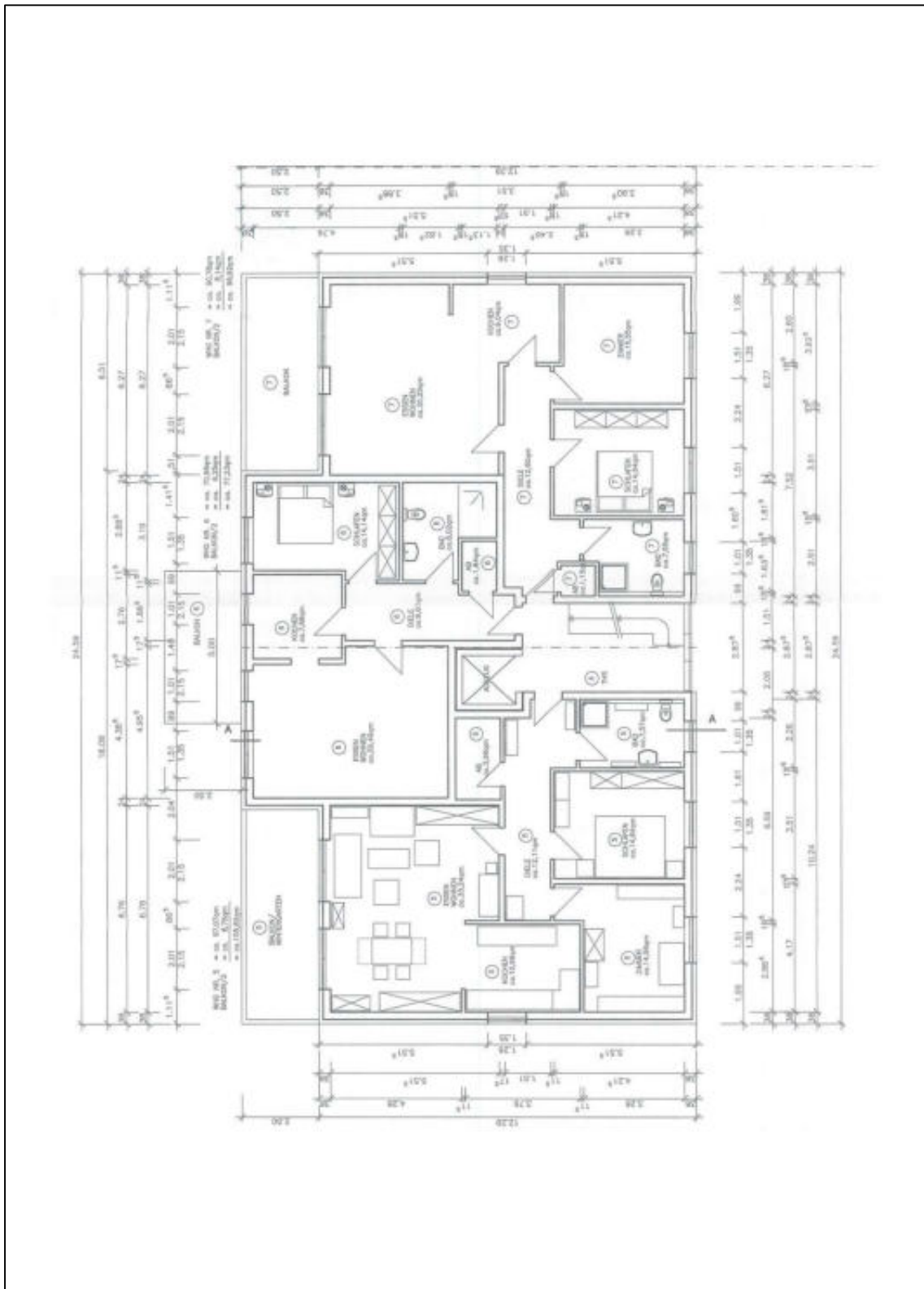


Abbildung 23 Grundriss vom 1. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Ahlen, ca. Maßstab 1:200
© Stadt Ahlen, Bauordnungsamt

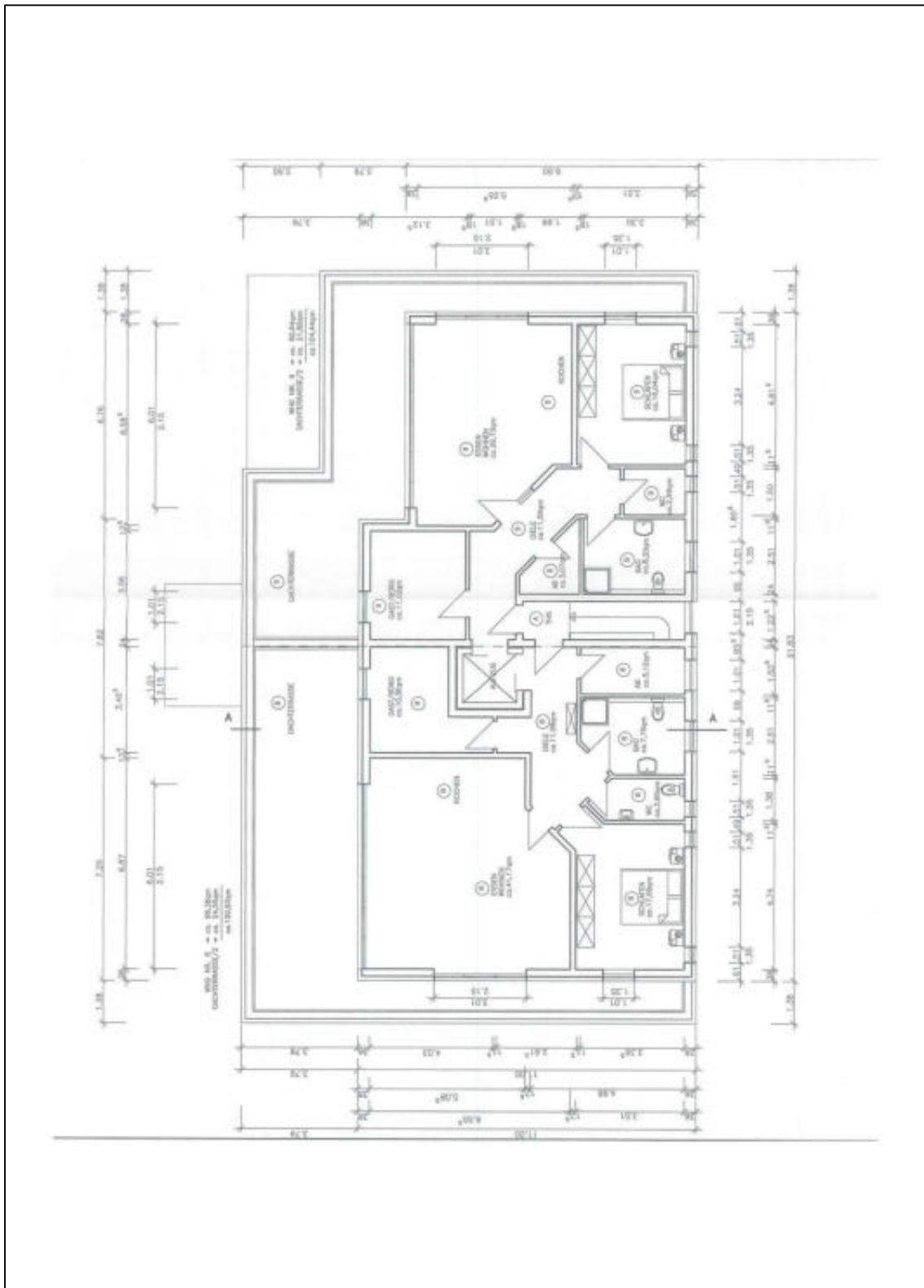


Abbildung 24 Grundriss vom Staffelgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Ahlen, ca. Maßstab 1:200
© Stadt Ahlen, Bauordnungsamt

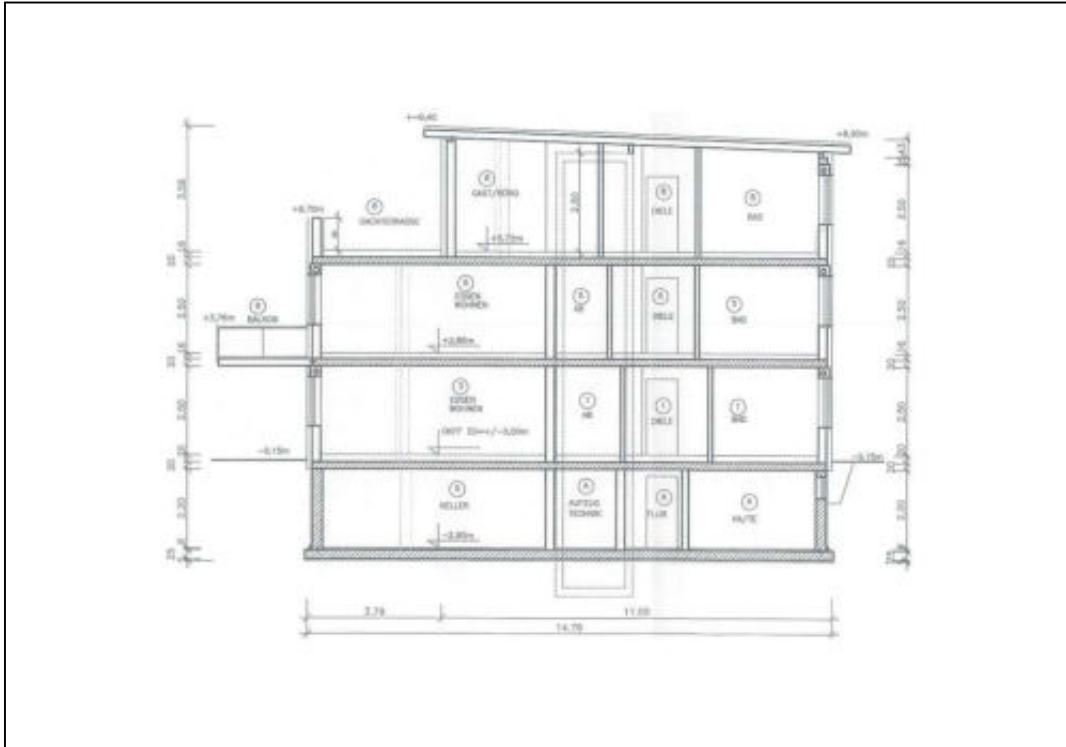


Abbildung 25 Schnitt durch die bauliche Anlage Wohnhaus aus den Bauakten der Stadt Ahlen, ca. Maßstab 1:200
© Stadt Ahlen, Bauordnungsamt

5.1.9 Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.1.9.1 Gutachten zu Mängeln und Schäden

Dem Unterzeichner wurden vom Amtsgericht Ahlen folgende Schadensgutachten zum Mehrfamilienhaus Westfalendamm 28 in Ahlen zur Verfügung gestellt:

5.1.9.1.1 erstattet durch den von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden „Name 46“

- Gutachten 16-Q8 vom 05.08.2016 (9 Seiten und 10 Seiten Anlagen)
Auftraggeber: WEG Westfalendamm 28 über Immobilienverwaltung „Name 47“
- Anlage zum Gutachten 16-Q8.1 (4 Seiten).
Fotodokumentation, Kundenfotos
- (korrigiertes und ergänztes) Gutachten 16-Q8.3E vom 18.02.2019 (5 Seiten und 3 Seiten Anlagen,)

- 5.1.9.1.2 erstattet durch den von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden „Name 48“
- Protokoll vom 26.08.2021 (27 Seiten).
 - Protokoll vom 06.10.2021 (11 Seiten).
- 5.1.9.1.3 erstattet durch den von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gebäudeschäden „Name 49“
- Gutachten 23.G.2379 vom 15.03.2024, (36 Seiten Deckblatt und Fotodokumentation).
Auftraggeber: Landgericht Münster,
Geschäftszeichen: 219 O 49/22
- 5.1.9.1.4 Eine umfassende Besichtigung des gesamten Gebäudes wurde vom Unterzeichner bzw. seinen Mitarbeitern nicht durchgeführt. Es konnte daher nicht festgestellt werden, ob alle Mängel oder Schäden, die in den genannten Gutachten aufgeführt worden sind, zwischenzeitlich behoben worden sind.
Der Unterzeichner hat aus diesem Grunde mit der Immobilienverwaltung, Herrn „Name 50“ am 06.08.2025 telefoniert. Dieser hat dem Unterzeichner bestätigt, dass nahezu sämtliche Mängel und Schäden beseitigt sind. Lediglich am Wärmedämmverbundsystem und am Putz des Gebäudes seien noch Reparaturarbeiten erforderlich. Die Tür im Kellergeschoss zum Elektroraum ist ebenfalls noch nicht ausgetauscht. Die Abdichtungen an den Wänden im Bereich der Balkone sind noch nicht höher als zirka 0,1 m statt der bautechnisch erforderlichen 0,15 m an den Wänden hochgeführt.
- 5.1.9.2 **Unterlassene Instandhaltung**
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)
- 5.1.9.2.1 Legaldefinition
(§ 2 Absatz 9 HOAI)
- Die Legaldefinition von Instandhaltungen ist im § 2 Absatz 9 der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu finden:
- Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.*
- Hierzu zählen u. a. Wartung, Pflege und Schönheitsreparaturen.
- 5.1.9.2.2 Der Unterzeichner hat eine sichtbare unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Wohnhaus feststellen können. Diese wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.10 ab Seite 60 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.9.3 **Baumängel**
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.9.3.1 Legaldefinition
(§ 633 BGB)

Eine Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB, als eine Regelung zum Werkvertragsrecht zu finden:

Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“

Die VOB/B trifft in § 13 eine gleichartige Regelung mit dem Zusatz, dass das Werk den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss.

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

Unerhebliche Mängel bleiben unberücksichtigt, denn nach § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang **erheblich** von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder **erheblich** von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

5.1.9.3.2 Der Unterzeichner hat einige sichtbare Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Wohnhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.10 ab Seite 60 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.9.4 **Bauschäden**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.9.4.1 Definition des Schadens:

Ein Bauschaden liegt vor, wenn das Bauobjekt infolge eines Ereignisses im vermögensrechtlichen Sinn nachteilig verändert worden ist.

Bauschäden können z. B. durch äußere Einflüsse entstanden sein, wie Sturm, Witterung, Beschädigung durch den Eigentümer oder Dritte, können aber auch infolge von Mängeln aufgetreten sein.

5.1.9.4.2 Der Unterzeichner hat einige Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Wohnhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.10 ab Seite 60 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.9.5 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Wohnhaus befindet sich in einem altersentsprechend gut gepflegten Zustand mit sichtbaren baulichen Mängeln, Schäden und keiner sichtbaren unterlassenen Instandhaltung.

Für die unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Wohnhaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 10.000 EUR, das Gemeinschaftseigentum betreffend, an.

Die Wertminderung durch unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden an der baulichen Anlage Wohnhaus berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.9.1 auf Seite 92 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für die unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten deren Beseitigung in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

5.1.10 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 26 Tür zum Elektro-Raum ist keine baurechtlich geforderte FH-Tür
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 27 Feuchteerscheinungen im Klinkermauerwerk an der Südwestecke
der Fassade, primär optischer Mangel
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 28 defekter Oberputz an der Fensterlaibung an der Westseite am Balkon der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 29 unzureichend an der Wand hochgeführte Abdichtung am Balkon der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 30 Feuchtigkeitserscheinungen an der Wohnzimmeraußenwanddecke der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss fotografiert am 04.06.2025

5.2 Wohnung Nr. 6

5.2.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Wohnung Nr. 6 handelt es sich um das Sondereigentum an der Wohnung, die in der Mitte des ersten Obergeschosses liegt. Sie ist in der Teilungserklärung mit Nr. 6 bezeichnet. Bestandteil des Sondereigentums ist weiterhin ein Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichnet ist.

Die Wohnung hat einen zweckmäßigen, ansprechenden Zuschnitt und eine marktgängige Größe.

Das Sondereigentum Wohnung umfasst:

- eine Diele
- einen Abstellraum
- ein Bad
- einen Schlafrum
- eine Küche
- einen Wohn- / Essraum
- einen Balkon
- einen Kellerraum im Kellergeschoss

5.2.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Ahlen
ca. 2013

5.2.3 Bauzahlen

5.2.3.1 Wohnfläche (WF)

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Ahlen mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Diele	ca. 9,61 m ²
Abstellraum	ca. 1,84 m ²
Bad	ca. 8,02 m ²
Schlafraum	ca. 14,14 m ²
Küche	ca. 7,88 m ²
Wohn- /Essraum	ca. 29,49 m ²
Balkon, Berechnung zu 1/2	ca. 6,25 m ²
Wohnung Nr. 6, gesamt	ca. 77,23 m ²

Der Kellerraum hat eine nutzbare Fläche von ca. 8,8 m².

5.2.4 Fotodokumentation des Sondereigentums



Abbildung 31 Treppenhaus, Eingang Wohnung Nr. 6 rechts neben Aufzug
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 32 Diele der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025

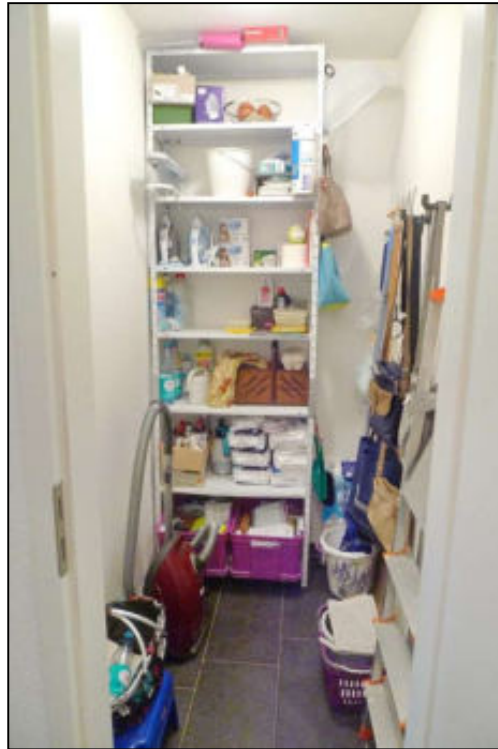


Abbildung 33 Abstellraum der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025

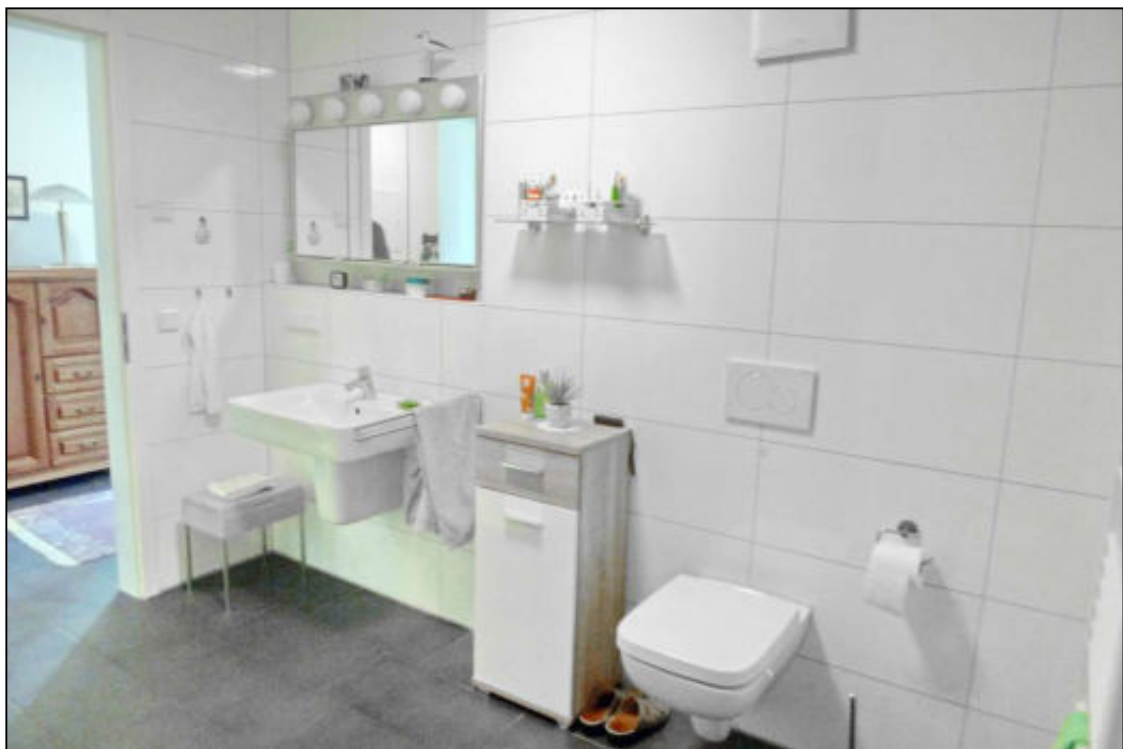


Abbildung 34 Bad der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 35 bodengleiche Dusche im Bad der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 36 Schlafrum der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 37 Küche mit Zugang zum Balkon der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 38 Wohn- /Esszimmer der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 39 Balkon der Wohnung Nr. 6
mit Zugang von der Küche und dem Wohn- /Esszimmer
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 40 Fußbodenheizungsverteiler der Wohnung Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 41 Kellerraum Nr. 6
fotografiert am 04.06.2025

5.2.5 Baukonstruktion und technische Anlagen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Fußböden:

Fliesen oder Vinylpaneele

Balkon:

- Geländer Stahl, verzinkt mit Glas
- Boden Gehwegplatten

Fenster:

- Wohnung bodentiefe Kunststofffensterrahmen mit 3-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- Keller Kunststofffensterrahmen mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung

Türen:

- Wohnungseingang schwere Holztür mit Spion
- Zimmer glatt abgesperrte Holztüren

Innenwände:

- Wohnung geputzt, tapeziert, gestrichen
- Keller Fugenglattstrich, gestrichen

Sanitäreinrichtungen:

- keramisches Hänge-WC, weiß
keramisches Waschbecken, weiß
Spiegelschrank in Nische
bodengleiche Dusche
Wände deckenhoch gefliest, weiß

Heizung:

- Fußbodenheizung in den Räumen

Warmwasserzubereitung:

- über die Heizungsanlage, zentral

Elektroinstallation:

- Sicherungen Kippsicherungen,
Fehlerstromschutzschalter (RCD) Bemessungsdifferenzstrom ($I_{\Delta n}$) 30 mA
- Steckdosen ausreichend
- Schalter zweckmäßig positioniert

5.2.6 Planunterlagen

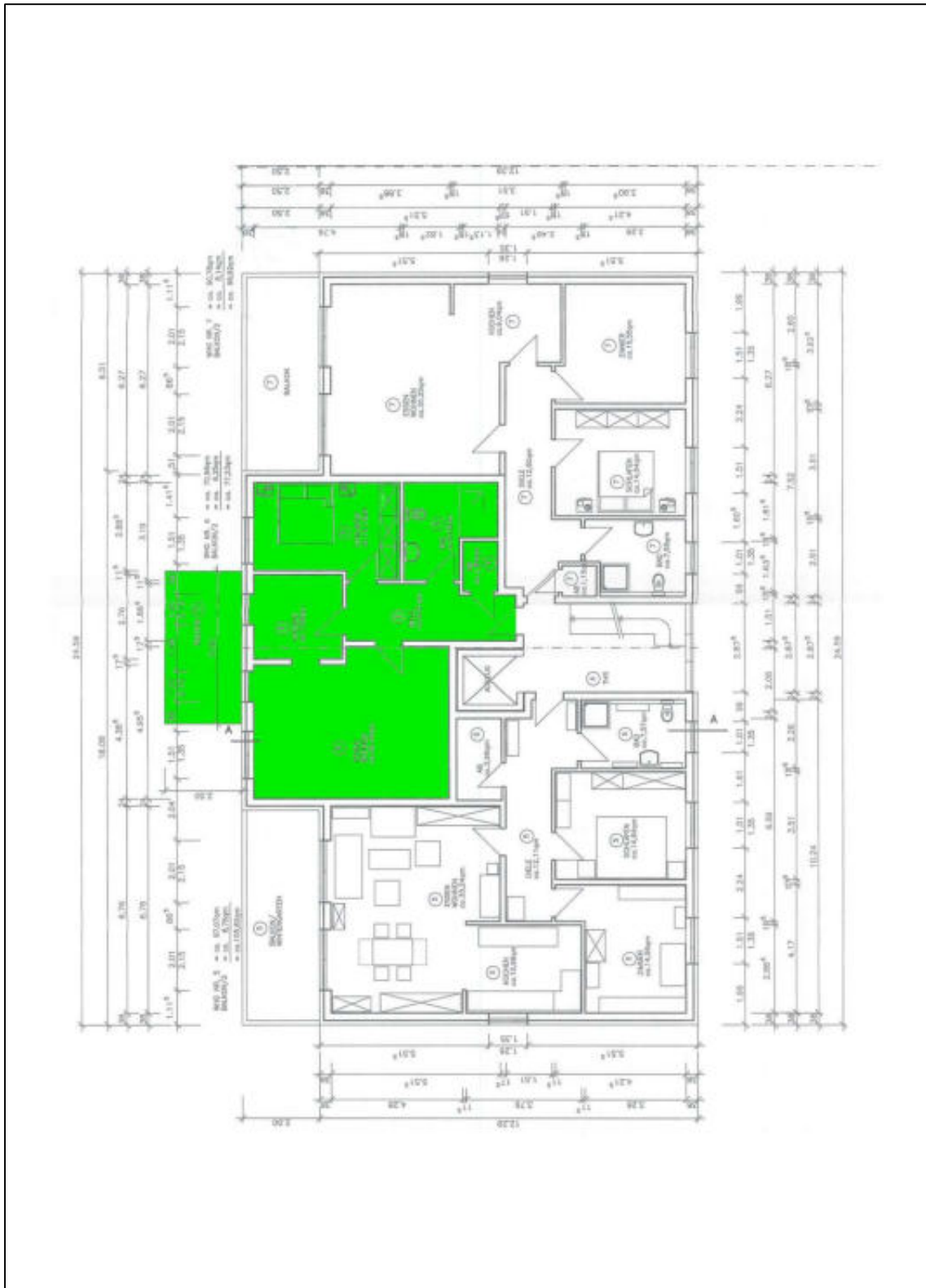


Abbildung 42 Grundriss vom 1. Obergeschoss
Die zu bewertende Wohnung ist grün markiert
aus den Bauakten der Stadt Ahlen, ca. Maßstab 1:200
© Stadt Ahlen

5.2.7 Bauzustand (§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.2.7.1 Unterlassene Instandhaltung (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der Unterzeichner hat keine sichtbare unterlassene Instandhaltung an dem Sondereigentum Wohnung Nr. 6 feststellen können. Lediglich in der Wand/Deckenecke im Wohn- /Esszimmer ist eine Feuchtigkeiterscheinung zu erkennen, die jedoch aus dem Mangel am Gemeinschaftseigentum herrührt.

5.2.7.2 Baulicher Zustand

Die bauliche Anlage Wohnung Nr. 6 befindet sich in einem altersentsprechend gut gepflegten Zustand.

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Vor der baulichen Anlage, an der Straßenseite, befinden sich eine mit Beton-Verbundsteinen gepflasterte Zufahrt, die gleichzeitig einen Zuweg zum Wohnhaus darstellt.

An dieser Zufahrt befinden sich an der Nordseite die Stellplätze 2, 3, 4 und 5, von denen die Stellplätze 2, 3 und 4 mit Garagen bebaut sind (genehmigt gemäß Teilungserklärung und Baugenehmigung). An der Südseite der Zufahrt befinden sich die Stellplätze 6, 7 und 8 und vorgelagert an der Straße eine Stellplatzfläche zum Abstellen von Fahrrädern.

Südlich der Stellplätze befinden sich ein Container in Holzbauweise als Gemeinschaftsabstellraum und ein offener, mit Hecken eingefriedeter Abstellbereich für Mülltonnen. Südlich daneben befindet sich eine mit Hecken eingefriedete Freifläche, die als Spielplatz ausgewiesen ist.

Südlich und westlich des Wohnhauses befinden sich Gartenflächen, denen Sondernutzungsrechte den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen zugewiesen sind. Auf diesen Sondernutzungsflächen befinden sich die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss.

Von der „Lenastraße“ besteht an der Westseite ein mit Beton-Verbundsteinen gepflasterter Weg, der zum Sondernutzungsrecht Gartenfläche der Wohnung Nr. 3 führt. An diesem Weg besteht ebenfalls dieses Sondernutzungsrecht.

Weiterhin besteht von der „Lenastraße“ Zufahrt zu dem mit Beton-Verbundsteinen gepflasterten KFZ-Stellplatz 9 und ebenfalls ein mit Beton-Verbundsteinen gepflasterter Zugang zur Erdgeschosswohnung Nr.2.

Von der Straße „Westfalendamm“ besteht entlang der Nordgrenze des Grundstücks eine mit Beton-Verbundsteinen gepflasterte Zufahrt zum Stellplatz 1, der mit einer Garage überbaut ist.

5.3.2 Lageplan und Fotodokumentation Außenbereich

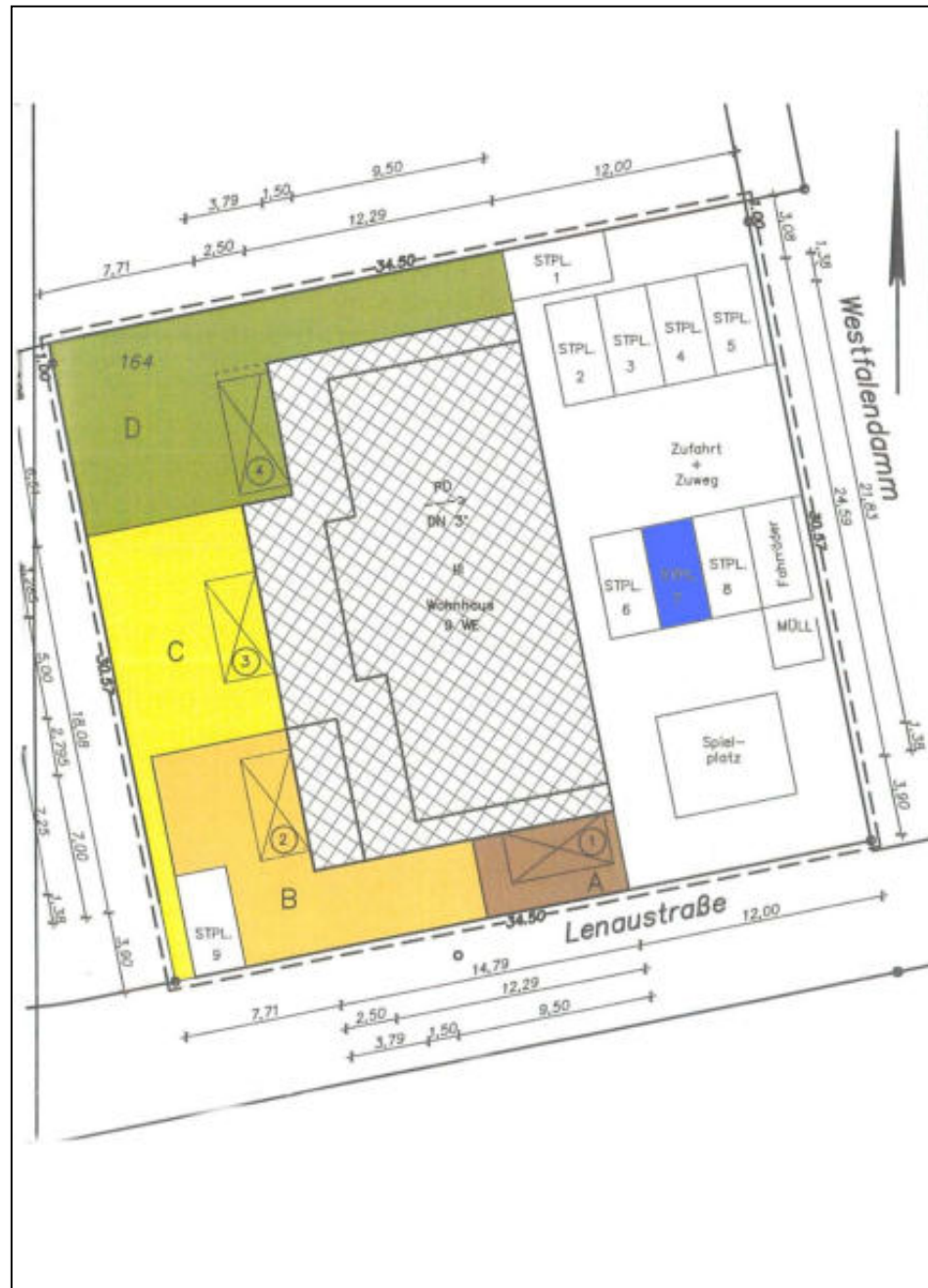


Abbildung 44 Lageplan zu den Sondernutzungsrechten auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt
Das zu bewertende Sondernutzungsrecht beinhaltet den Stellplatz 7, im Lageplan blau markiert.
Quelle: Amtsgericht Ahlen, Teilungserklärung



Abbildung 45 Hauszufahrtsbereich
auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 46 Hauszugangsbereich
auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt
Der Holzcontainer ist Gemeinschaftseigentum.
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 47 Mülltonnenstellplatz
auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 48 Zugang zum als Spielplatz ausgewiesenen Bereich
auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt
fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 49 Zugang zu den Gartenflächen und zur Wohnung Nr. 2 sowie Stellplatz 9 auf dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt fotografiert am 04.06.2025



Abbildung 50 Zufahrt zum mit einer Garage bebauten Stellplatz Nr. 1 entlang der Nordgrenze des Grundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt fotografiert am 06.08.2025

5.4 Gesamteindruck

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 7 des Lageplans befindet sich gemäß Mietspiegel der Stadt Ahlen in guter Wohnlage von Ahlen.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle, energetisch gute Bauweise und eine baujahrestypische moderne Gestaltung.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechend guten Zustand mit einigen Mängeln und Schäden sowie geringer unterlassener Instandhaltung.

6 Wahl des Bewertungsverfahrens

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

6.1 Vergleichswertverfahren

(§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

6.2 Sachwertverfahren

(§ 35 ff ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, da diese in der Regel nicht vermietet, sondern vom Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil selbst genutzt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

(§ 27 ff ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Mietwohnobjekt handelt, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Ertragswertverfahren heran.

7 Ermittlung des Bodenwertes

(§ 40 ImmoWertV)

7.1 Gemarkung Ahlen, Flur 47, Flurstück 164

7.1.1 Bodenrichtwert

(§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) im Kreis Warendorf hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt befindet, zum Stichtag 01.01.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenerstattungsbeitragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

210 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke mit einer Fläche von 600 m² in guter Lage beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 2 Geschossen.

7.1.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

7.1.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag ist nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, Herrn „Name 51“, vom 07.08.2025 nicht erkennbar.

7.1.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.

7.1.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.


7.1.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.1.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.

7.1.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind außer bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf



Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf
Tel.: 02581/53-6207

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Ahlen.
Die gewählte Adresse ist: Westfalendamm 28.




Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 09.01.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Abbildung 51 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Warendorf mit Stand vom 01.01.2025

Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

© GeoBasis-DE / BKG

© Geobasis NRW

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Ahlen
Postleitzahl	59227
Gemarkungsname	Ahlen
Gemarkungsnummer	5218
Ortsteil	Ahlen
Bodenrichtwertnummer	410063
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	1

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 52 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Warendorf mit Stand vom 01.01.2025
Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.2.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Unterzeichner hat bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Auffälligkeiten oder nennenswerte Abweichungen gegenüber den umliegenden Grundstücken bestehen. Somit hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.

7.3 Wertzonen

7.3.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner nicht vorgenommen.

7.4 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.4.1 Nach Auskunft der Stadt Ahlen, Herrn „Name 52“ vom 23.01.2025 liegt das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt an den öffentlichen Erschließungsanlagen „Westfalendamm“ und „Lenastraße“.

7.4.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

„Die Erschließungsanlage „Westfalendamm“ ist erstmals endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben.

Die Erschließungsanlage „Lenastraße“ ist noch nicht erstmals endgültig hergestellt. Ein Ausbau ist für das Jahr 2028 geplant. Die Höhe der voraussichtlichen Erschließungsbeiträge ist noch nicht bekannt.“

7.4.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

„Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten.“

7.4.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

„Straßenausbaubeiträge nach dem KAG sind seit dem 01.01.2024 abgeschafft.“

7.5 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.5.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

7.6 Bodenwert in bebautem Zustand

7.6.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf (siehe auch Nr. 7.1.1 auf Seite 80 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

7.6.2 Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert für das Grundstück mit dem Wertermittlungsobjekt ergibt sich wie folgt:

Flurstück 164

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

$1.094 \text{ m}^2 \times 210 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\quad 229.740 \text{ EUR}}$

Bodenwert, gesamt = 229.740 EUR

7.6.3 Der Bodenwert des zu bewertenden 96/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück beträgt:

$1.094 \text{ m}^2 \times 210 \text{ EUR/m}^2 \times 96 / 1.000 = \underline{\quad 22.055 \text{ EUR}}$

Bodenwert des Miteigentumsanteils = 22.055 EUR

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Wohnhaus

8.1.1 Alter (§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr (Erstnutzung)	ca. 2013
Kalenderjahr des Wertermittlungstichtags	2025
<hr/>	
Alter der baulichen Anlage	12 Jahre
<hr/>	

8.1.2 Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

8.1.2.1 Definition

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

8.1.2.2 In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde zu legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „Mehrfamilienhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

8.1.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

8.1.4 Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 12 Jahren wird eine Restnutzungsdauer von 68 Jahren ermittelt. Der Unterzeichner hält nach sachverständigem Ermessen für die bauliche Anlage Wohnhaus die Restnutzungsdauer von 68 Jahren für angemessen und setzt diese bei den weiteren Ermittlungen an.

9 Ermittlung des Ertragswertes

(§ 28 ff. ImmoWertV)

9.1 Marktüblich erzielbarer Mietzins

9.1.1 Angaben aus Mietvertrag

9.1.1.1 Dem Unterzeichner lag der Mietvertrag zwischen den Vermietern „Name 53“ und den Mietern „Name 54“ für die Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss, einen Kellerraum Nr. 6 und einen Stellplatz Nr. 7 in Auszügen vor.

Das Mietverhältnis begann am 01.04.2013 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Nettokaltmiete wurde mit 580 EUR/Monat für die Wohnung nebst Kellerraum abgeschlossen, die Miete für den Stellplatz mit 30 EUR/Monat.

9.1.1.2 Mit Schreiben vom 11.07.2024 wurde die Nettokaltmiete ab 01.08.2024 auf 670 EUR/Monat für die Wohnung nebst Kellerraum erhöht. Die Miete für den Stellplatz wurde nicht angepasst und besteht weiterhin bei 30 EUR/Monat.

9.1.1.3 Bei einer Wohnfläche von 77,23 m² und einer monatlichen Nettokaltmiete von 670 EUR wird eine Nettokaltmiete pro Quadratmeter ermittelt. Diese beträgt:

670 EUR / 77,23 m² Wohnfläche

= **8,68 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.**

9.1.2 Grundlagen und Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

9.1.2.1 Grundlage für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen hiervon ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder in Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete spiegelt sich im Mietspiegel der Gemeinde wider.

9.1.2.2 Für die Stadt Ahlen ist ein qualifizierter Mietspiegel mit Aktualisierungsstand 01.01.2024 erstellt worden.

Bei einer Baualtersklasse von 2001 und jünger und einer Wohnfläche von 77,23 m² weist der Mietspiegel in seiner Mietspiegeltabelle eine Basismiete in Höhe von 8,70 EUR/m² Wohnfläche als Mittelwert in einer Spanne von 7,48 EUR/m² bis 9,21 EUR/m² Wohnfläche aus.

Für eine gute Wohnlage gemäß „Wohnlagenverzeichnis“ des Mietspiegels gilt ein Zuschlag von 0,28 EUR/m² Wohnfläche.

Gemäß Mietspiegel Tabelle 1 „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ betragen für die zu bewertende Wohnung die werterhöhenden Merkmale mehr als 100 % und die wertmindernden Merkmale 0 %.

Die wohnwerterhöhenden Merkmale sind gemäß Mietspiegel auf maximal 100 % begrenzt.

Die Pluspunkte der in Orientierungshilfe aufgeführten Merkmale überwiegen. Somit ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und oberem Spannenswert gemäß Mietspiegel gerechtfertigt.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird wie folgt ermittelt:

$$9,21 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF} - 8,70 \text{ EUR/m}^2 = 0,51 \text{ EUR}$$

$$100 \% \text{ von } 0,51 \text{ EUR} = 0,51 \text{ EUR}$$

$$8,70 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF} + 0,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF} = 9,21 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF}$$

Die gute Wohnlage begründet eine Erhöhung um 0,28 EUR/m³

$$9,21 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF} + 0,28 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF} = 9,49 \text{ EUR/m}^2 \text{ WF}$$

Die marktüblich erzielbare Miete entspricht der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von

9,49 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

9.2 Liegenschaftszinssatz

(§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

9.2.1 Erläuterungen zum Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze gemäß § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. die Liegenschaftszinssätze stellen ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze sind nicht mit den Kapitalmarktzinssätzen gleichzusetzen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz noch von der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis abhängig.

9.2.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf hat auf der Basis von Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung aus allen Kauffällen des Jahres 2024 folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet und diverse Merkmale für Zu- oder Abschläge in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht:

Merkmale	Zu-/Abschlag
Weiterverkauf von Wohnungseigentum, Restnutzungsdauer 68 Jahre vermietet	2,3 % + 0,19 %
Bodenrichtwert größer als 175 EUR	- 0,23 %
Liegenschaftszinssatz	2,26 %

Der Unterzeichner setzt unter Berücksichtigung aller Merkmale für die Wohnung nach sachverständiger Würdigung einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,26 % an.

9.3 Angesetzter Rohertrag

(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

9.3.1 Wohnnutzung/Stellplatznutzung

Wohnung Sondereigentum Nr. 6

$77,23 \text{ m}^2 \times 9,49 \text{ EUR/m}^2/\text{Monat}$
 $= 732,91 \text{ EUR/Monat}$

$732,91 \text{ EUR/Monat} \times 12 \text{ Monate} = \underline{\underline{8.795 \text{ EUR}}}$

PKW-Stellplatz Nr. 7

$30 \text{ EUR/Stellplatz/Monat} \times 12 \text{ Monate} + \underline{\underline{360 \text{ EUR}}}$

$\text{jährlicher Rohertrag, Wohnen/Stellplatz} = \underline{\underline{9.155 \text{ EUR}}}$

9.4 Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV)

9.4.1 Der Unterzeichner orientiert sich beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten an den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf.

9.4.1.1 Verwaltungskosten
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Wohnnutzung/Stellplatznutzung:

429 EUR/Wohnung × 1 Wohnung	=	429 EUR
47 EUR/Stellplatz × 1 Stellplatz		47 EUR
Verwaltungskosten gesamt:	=	<u>476 EUR</u>

Das entspricht ca. 5,20 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 9.155 EUR.

9.4.1.2 Instandhaltungskosten
(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

Wohnnutzung/Stellplatznutzung:

77,23 m ² Wohnfläche × 14,00 EUR/m ²		1.081 EUR
1 Stellplatz × 106 EUR/Stellplatz		106 EUR
Instandhaltungskosten gesamt:	=	<u>1.187 EUR</u>

Das entspricht ca. 12,97 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 9.155 EUR.

9.4.1.3 Mietausfallwagnis
(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)

2,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag

2,0 % von 9.155 EUR/m ²	=	183 EUR
Mietausfallwagnis gesamt:	=	<u>183 EUR</u>

9.4.1.4 Betriebskosten (nicht umlegbar)
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

0,0 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag

0,0 % von 9.155 EUR/m ²	=	0 EUR
Betriebskosten gesamt:	=	<u>0 EUR</u>

9.4.2	Bewirtschaftungskosten		
	Verwaltungskosten	+	476 EUR
	Instandhaltungskosten	+	1.187 EUR
	Mietausfallwagnis	+	183 EUR
	Betriebskosten	+	0 EUR
	Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	<u>1.846 EUR</u>

Das entspricht ca. 20,16 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 9.155 EUR.

9.5 **Jährlicher Reinertrag** (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

9.5.1 Der jährliche Reinertrag wird ermittelt aus der Differenz vom jährlichen Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten.

Der jährliche Rohertrag	+	9.155 EUR
abzüglich der Bewirtschaftungskosten	-	1.846 EUR
Reinertrag, gesamt	=	<u>7.309 EUR</u>

9.5.2 Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des zu bewertenden Miteigentumsanteils

$$2,26 \% \text{ von } 22.055 \text{ EUR} = 498 \text{ EUR}$$

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

$$7.309 \text{ EUR} - 498 = 6.811 \text{ EUR}$$

9.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

(§ 28 ImmoWertV)

- 9.6.1 Mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,26 % und einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren für das Mehrfamilienwohnhaus erhält man den Barwertfaktor 34,57 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird aus dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

$$6.811 \text{ EUR} \times 34,57 = \underline{\underline{235.456 \text{ EUR}}}$$

9.7 Vorläufiger Ertragswert

- 9.7.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

dem Ertragswert der baulichen Anlagen	+	235.456 EUR
zuzüglich dem anteiligen Bodenwert in bebautem Zustand	+	<u>22.055 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	=	<u><u>257.511 EUR</u></u>

- 9.7.2 Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2025 bis zum Wertermittlungstichtag setzt der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 2 % an.

Der angepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

$$257.511 \text{ EUR} \times 1,02 = \underline{\underline{262.661 \text{ EUR}}}$$

9.8 Ermittlung des Werteeinflusses aus Mietbesonderheiten

- 9.8.1 Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 8,68 EUR/m² Wohnfläche. Da zum 01.08.2024 eine Anpassung der Miete erfolgt ist, ist die nächste Anpassung gesetzlich erst zum 01.08.2026 möglich. Bis zu diesem Zeitpunkt liegt die tatsächlich gezahlte Miete mit 8,68 EUR/m² Wohnfläche um 0,81 EUR unter der marktüblich erzielbaren Miete in Höhe von 9,49 EUR/m² Wohnfläche. Der Zeitraum bis zum nächsten Anpassungstermin beträgt 14 Monate. Über diesen Zeitraum ist ein sogenannter „Underrent“ zu ermitteln, der den angepassten vorläufigen Ertragswert mindert.

Der wirtschaftliche Nachteil wird vom Unterzeichner durch Kapitalisierung der Mindereinnahmen über einen Zeitraum von 14 Monaten berechnet.

marktüblich erzielbarer Ertrag Wohnung 733 EUR/Monat	=	<u>733 EUR</u>
tatsächlicher Ertrag Wohnung 670 EUR/Monat	=	<u>670 EUR</u>
Mindereinnahmen monatlich		63 EUR
Zinssatz	2,26 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei 14 Monaten	1,14	
kapitalisierter Barwert:		
63 EUR × 12 × 1,14	=	<u>862 EUR</u>

9.9 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

9.9.1 **Wertminderungen**

Wertminderung wegen Mängeln, Schäden
und unterlassener Instandhaltung,
sonstige wertbeeinflussende Umstände

▪ Mängel, Schäden und unterlassene Instandhaltung 96/1.000 von 10.000 EUR	–	960 EUR
▪ in Zukunft noch anfallende Erschlie- ßungsbeiträge „Lenaustraße“, geschätzt: 1.094 m ² × 30 EUR/m ² = 32.820 EUR 96/1.000 von 32.820 EUR	–	3.151 EUR

sonstige Wertminderungen,
beispielsweise durch wirtschaftliche Über-
alterung, Architektur, Gestaltung, wohn-
ungs- und mietrechtliche Bindungen:

▪ Underrent über 14 Monate	–	<u>862 EUR</u>
----------------------------	---	----------------

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkma- len, gesamt	=	<u>4.973 EUR</u>
---	---	------------------

9.9.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen
beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

▪ Instandhaltungsrückstellungen: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung „Name 55“ vom 06.08.2025 besteht auf dem Konto für Instandhaltungsrückstellungen bei der Hausverwaltung am Wertermittlungstichtag ein Guthaben in Höhe von 1.737,81 EUR aus Kontostand zum 31.12.2024 in Höhe von 787,41 EUR, monatlicher Zahlung in Höhe von 17,28 EUR in den Monaten 01-05/2025 und einer Sonderzahlung in Höhe von 864 EUR	+ 1.738 EUR
Wererhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	= 1.738 EUR

9.10 Ertragswert

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	262.661 EUR
Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	- 4.973 EUR
Wererhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	+ 1.738 EUR
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes	= 259.426 EUR

10 Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung

10.1 Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG Absatz 5

10.1.1 Der für die Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung erforderliche durch Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches sowie durch Baulasten unbelastete Wert des Wertermittlungsobjekts entspricht in diesem Fall dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks keine Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs und auch keine Baulasten bestehen.

10.2 Verkehrswert

10.2.1 Es wurden ermittelt der

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts	22.055 EUR
--	------------

Ertragswert des Wertermittlungsobjekts einschließlich Bodenwert	259.426 EUR
---	-------------

10.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt am Vergleichswert bzw. am Ertragswert. Der Unterzeichner hat das Ertragswertverfahren gewählt, um für das Wertermittlungsobjekt aus dem Ertragswert den Verkehrswert abzuleiten.

Der ermittelte Verkehrswert für den 96/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 47, Flurstück 164, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 7 des Lageplans unter der Anschrift Westfalendamm 28 in 59227 Ahlen wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 festgestellt zu

260.000 EUR

in Worten: **zweihundertsechzigtausend Euro**

10.2.3 Nach der Legaldefinition des § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 13 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

11 Gewerbeinformationen

11.1 Gewerbebetrieb

11.1.1 Im Wertermittlungsobjekt ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

11.2 Zubehör

11.2.1 Da im Wertermittlungsobjekt kein Gewerbebetrieb vorhanden ist, ist kein separat zu bewertendes Zubehör vorhanden.

12 Schlussbemerkungen

12.1 Gutachtenumfang

12.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.019-ZV umfasst 96 Seiten.

12.2 Urheberrecht, Vertrags- und Lizenzrechte

12.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner. Im Gutachten wurden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwendet oder es lagen entsprechende Lizenzen vor. Es sind darüber hinaus im Gutachten keine dem Unterzeichner bekannten lizenzpflichtigen Teile enthalten. Persönlichkeitsrechte wurden nicht wissentlich verletzt. Bei Unterlagen, die dem Unterzeichner vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden, wird ungeprüft unterstellt, dass dem Auftraggeber entsprechende Lizenzrechte hierfür vorliegen. Auf das jeweilige Copyright wird unter den Darstellungen verwiesen.

12.3 Datenschutz

12.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

12.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 11.08.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 11.08.2025

Architekt Dipl.-Ing. Joachim Bienek

