

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG

VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

2 K 27 / 24



Exposé

über den Verkehrswert des
184/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück:

Asternweg 2, 59425 Unna

verbunden mit dem Sondereigentum

an der

Wohnung WE Nr. 3 im 1.Obergeschoß

mit Kellerraum Nr. 3 und

Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz Nr. 3

Das Gutachten mit der Geschäfts.-Nr. 2 K 27/24 ist mit allen Anlagen
und Fotos bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Unna einsehbar.

Gesamtübersicht¹

Objekt	184/1.000 MEA an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Wohnung im 1. Obergeschoß mit Kellerraum Nr. 3 des Aufteilungsplanes im dreigeschossigen, unterkellerten, Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach mit insgesamt 6 Wohnungen, sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr. 3.
- Baujahr:	1963
- Wohnfläche WE Nr. 3:	ca. 81 m ² (Quelle: Bauakte)
- Gesamtwohnfläche	ca. 436 m ² (Quelle: Bauakte)
Grundbuch	von Unna Blatt 16324 Gemarkung Unna, Flur 5
Flurstück 1066	Gebäude- und Freifläche, Asternweg 2, Größe: 953 m ²
Erschließungskosten	Erschließungskosten und KAG-Beiträge werden nicht erhoben
Rechte und Belastungen	Kein Eintrag im Grundbuch
Wohnungsbindung	Für die Wohnung liegt keine Förderakte vor
Nutzung	Eigennutzung
Verkehrswert	Zum Wertermittlungstichtag 06.11.2023 schätze ich den Verkehrswert (ZVG) auf: € 110.000,--

¹ *Das Exposé enthält die Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens.
Für die Richtigkeit der Internetveröffentlichung im ZV-Portal www.zvg-portal.de wird keine Haftung übernommen. Es wird daraufhin gewiesen, daß Rückfragen nur schriftlich über das Amtsgericht zu stellen sind.*

Bauhistorie / Konstruktion

1963 wurde das Grundstück mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilien-Doppelhaus mit 12 Wohnungen in Massivbauweise mit Satteldach bebaut.

Das Grundstück wurde in zwei Doppelhaushälften mit je 6 Wohnungen geteilt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

1993 wurde das Mehrfamilienwohnhaus in 6 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im Kellergeschoß. Im Kellergeschoß befinden sich ausserdem eine Gemeinschaftswaschküche, ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie der Heizungskeller. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz an der Westseite des Grundstücks.

WEG – Verwaltung

Die Hausverwaltung wird durch eine nicht ortsansässige Hausverwaltung durchgeführt. Die Höhe des Hausgeldes beträgt 340 €/Monat.

5.2.5 Flächenaufstellung²

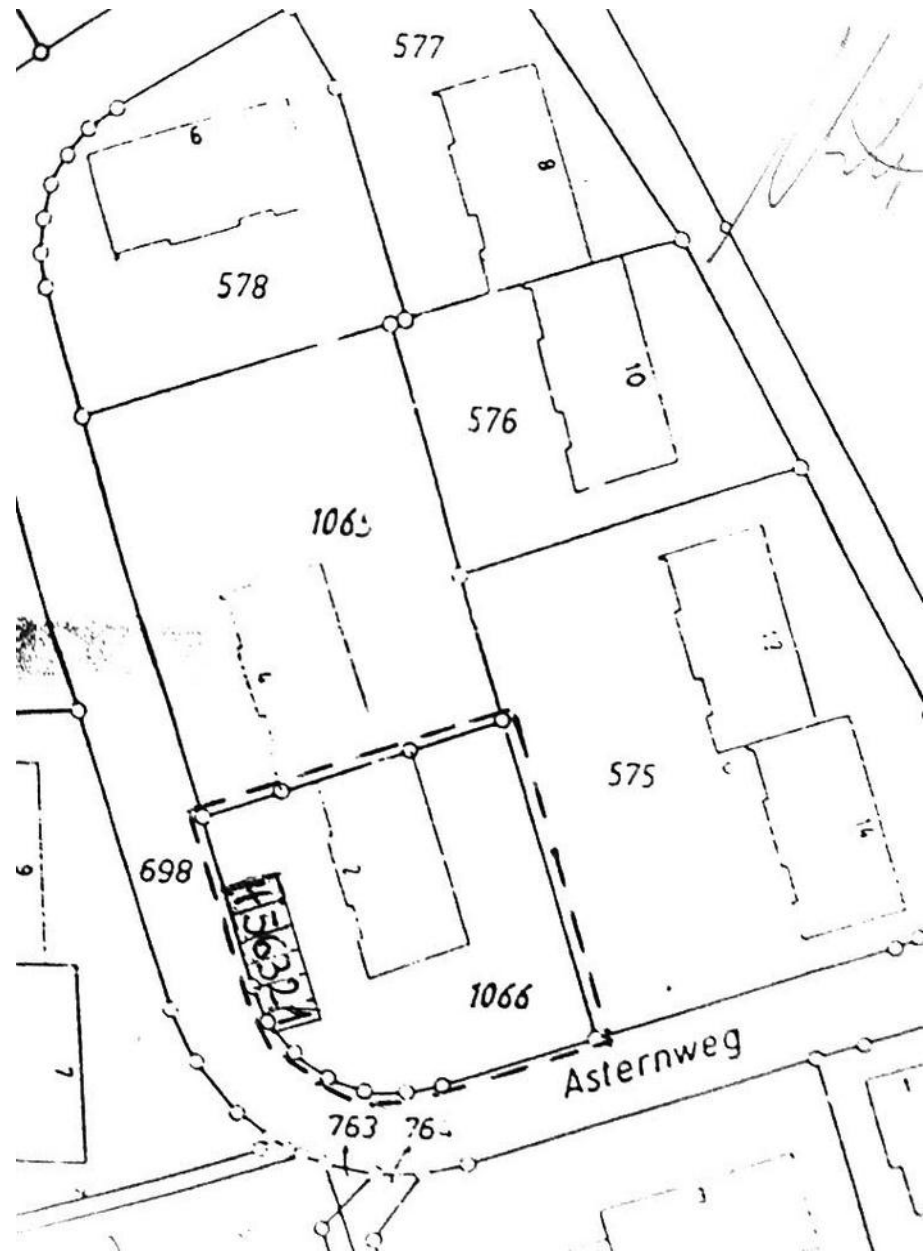
Ein Aufmass wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche ist der Aufstellung in der Abgeschlossenheitsbescheinigung / Bauakte entnommen.

Wohnflächenberechnung

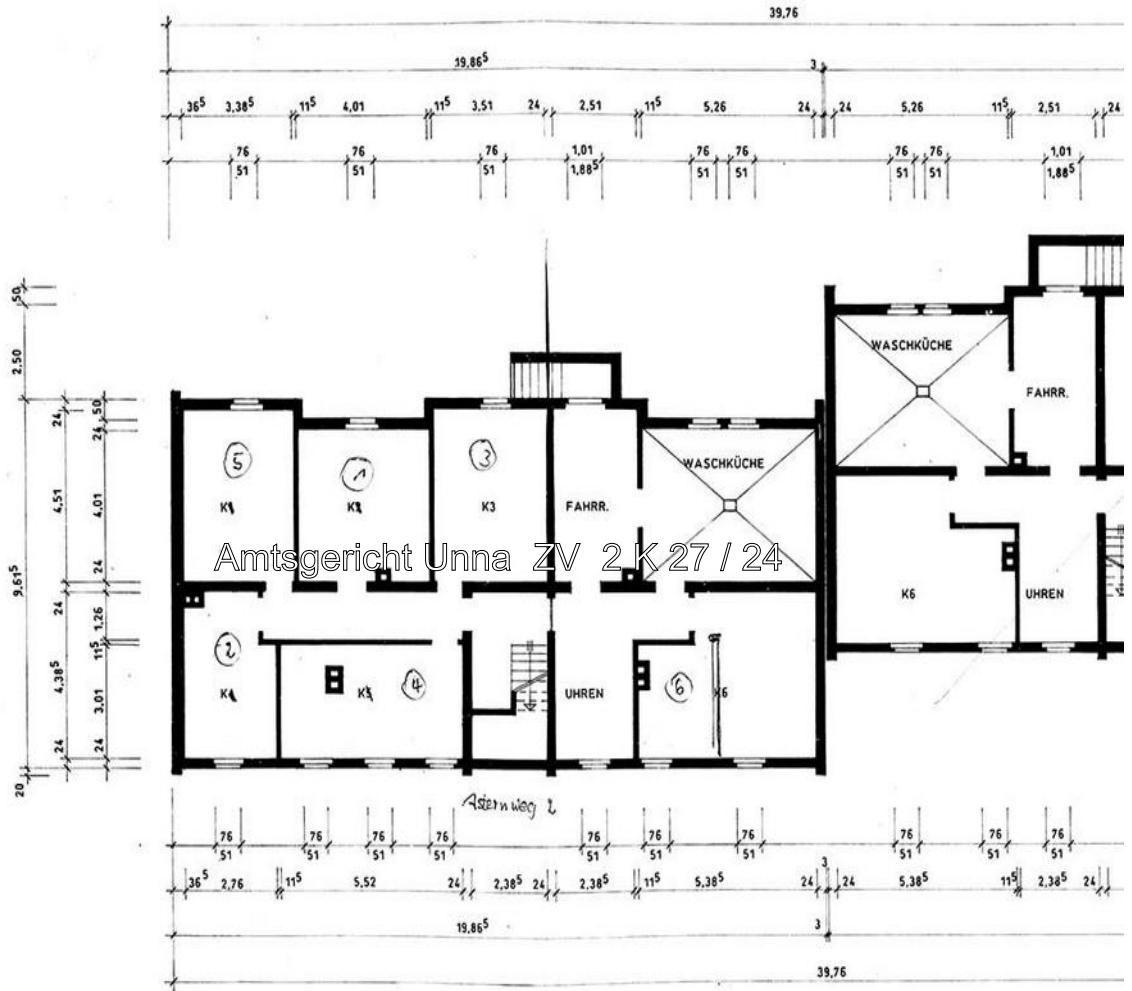
<u>4 1/2 RW</u>			
Wohnraum:	$4,76$	$\times 4,51 - 1,25 \times 0,50$	
		$- 0,50 \times 0,60$	$\times 0,97 = 19,926 \text{ m}^2$
Eltern:	$3,38^5$	$\times 4,51$	$\times 0,97 = 14,808 \text{ ''}$
1. Kinder	$2,76$	$\times 4,01 - 0,50 \times 0,60$	$\times 0,97 = 10,445 \text{ ''}$
2. Kinder	$2,76$	$\times 4,38^5 - 0,62^5 \times 1,37^5$	
		$- 0,60 \times 0,40$	$\times 0,97 = 11,633 \text{ ''}$
Küche	$2,51$	$\times 3,01$	$\times 0,97 = 7,329 \text{ ''}$
Bad	$1,76$	$\times 3,01 - 0,75 \times 1,25$	
		$+ 0,63^5 \times 0,37^5$	$\times 0,97 = 4,460 \text{ ''}$
Abstellraum:	$0,63^5$	$\times 0,56^25$	$\times 0,97 = 0,346 \text{ ''}$
Garderobe:	$1,13^5$	$\times 1,51$	$\times 0,97 = 1,662 \text{ ''}$
WC:	$1,13^5$	$\times 1,38^5$	$\times 0,97 = 1,525 \text{ ''}$
Flur:	$6,26$	$\times 1,26$	$\times 0,97 = 7,651 \text{ ''}$
Balkon:	$3,76$	$\times 1,30$	$\times 0,97 = 1,222 \text{ ''}$
			<u>$= 81,006 \text{ m}^2$</u>
			=====

² Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Lageplan (ohne Maßstab)



Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)³



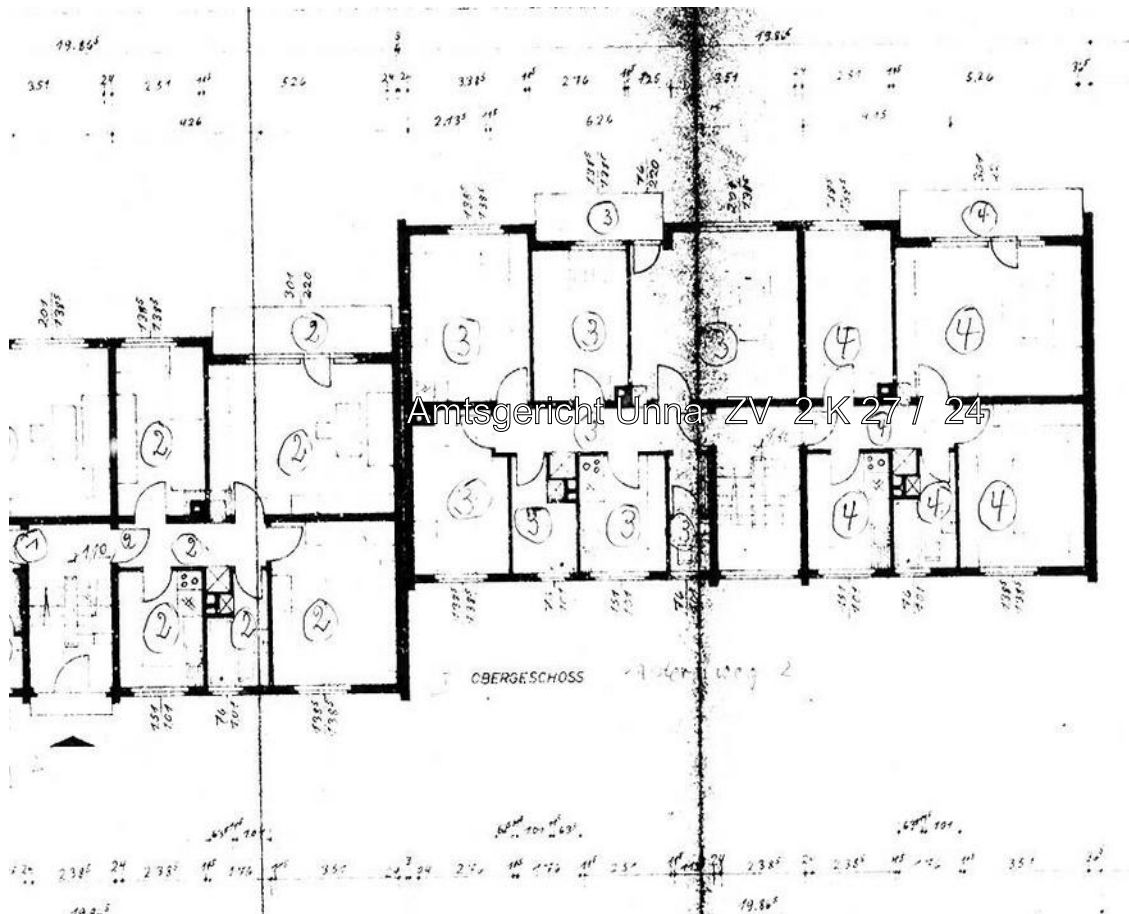
KELLERGESCHOSS

Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 (4) Wohnungsmietengesetz
 Az: 51/83
 vom heutigen Tage
 Unna den 26.1.93
 Der Amtsvorsteher
 Im Auftrag



³ Quelle: Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 und § 32 Abs 2 Nr. 1 des WEG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Stadt Unna vom 26.01.1993

8. Grundriss Erdgeschoß (ohne Maßstab)⁴



⁴ Quelle: Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 und § 32 Abs 2 Nr. 1 des WEG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Stadt Unna vom 26.01.1993

Fotos



Foto Nr. 1 Ansicht von Westen
Vorne: PKW-Stellplätze



Foto Nr. 2 Ansicht von Osten - Hauseingang



Foto Nr. 2 EG: Hauseingang (Gemeinschaftseigentum)



Foto Nr. 2 KG: Kellerraum zur WE Nr. 3



Foto Nr. 3 KG: Heizungskeller (Gemeinschaftseigentum)



Foto Nr. 2 Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum)



Amtsgericht Unna ZV 2 K 27 / 24

Foto Nr. 4 WE Nr. 3: Flur



Amtsgericht Unna ZV 2 K 27 / 24

Foto Nr. 2 WE Nr. 3: Badezimmer