Viel Platz für die große Familie mit herrlichem Garten in beliebter Wohnlage von Werne an der Lippe



von Bohlen

IMMOBILIEN

Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.

ivd

von Bohlen
IMMOBILIEN

Das ursprünglich im Jahre 1950 als Zweifamilienhaus errichtete Gebäude befindet sich in dem beliebten Wohngebiet „Lütkeheide“ in Werne an der Lippe. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.185 m² ist hier viel Platz für Wohnen, einen herrlichen Garten, Hobby und individuellen Gestaltungsideen. Die Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus mit separaten Wohnbereichen. Die verkehrsberuhigte Spielstraße sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 146 m² und ist in zwei Wohneinheiten bzw. Etagenbereiche aufgeteilt. Die vorhandenen Räume präsentieren sich hell, wohnlich und sind vielseitig nutzbar. Im Erdgeschoss finden sich unter anderem ein gemütlicher Wohnbereich mit klassischem Charakter, ein Essbereich, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Auch die oberen Etagen bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben weiteren Wohn- und Schlafräumen stehen eine Küche, ein Essbereich sowie zusätzliche Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum eignen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit liebevoll angelegten Außenbereichen. Der überdachte Carport beziehungsweise Hofbereich bietet nicht nur Stellplatzmöglichkeiten, sondern auch praktische Nutzflächen für Holzlagerung, Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyzwecke. Die Grundstücksgröße eröffnet zudem vielfältige Perspektiven für Gartenliebhaber, Familien oder Interessenten mit Platzbedarf.

Beheizt wird die Immobilie über eine im Jahre 2016 installierte Gas-Brennwertheizung.
Der Energiebedarfswert beträgt 215,10 kWh/(m²*a).

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Hauseingang und Treppenhaus

Der Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit einem gepflegten, wohnlichen Charakter. Über den Flur gelangt man in das Haus und wird von einer Echtholztreppe mit geschwungenem Holzhandlauf begrüßt. Die hellen Wandflächen, dekorativen Details und der gemusterte Bodenbelag verleihen dem Bereich eine einladende Atmosphäre. Die Treppe führt Sie sowohl in die weitern Bereiche des Obergeschosses als auch in den Keller. Im Spitzboden befinden sich weiterer Stauraum sowie ein Balkon, der einen herrlichen Ausblick auf den großen Garten bietet.





Erdgeschoss

Im Erdgeschoss setzt sich der Eingangsbereich als praktischer Flur fort. Holzvertäfelungen, ein helles Bodenbild sowie kleine Fenster mit dekorativen Glaselementen sorgen für einen warmen, charmanten Eindruck. Der Bereich bietet zudem Platz für Garderobe, Kommode oder persönliche Dekoration und unterstreicht den gewachsenen, individuellen Charakter der Immobilie.
In der Zwischenetage zum 1. Obergeschoss stehen Ihnen ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit Waschgelegenheit zur Verfügung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Esszimmer

Das Esszimmer im Erdgeschoss präsentiert sich als heller und wohnlicher Mittelpunkt der Etage. Der großzügige Esstisch bietet Platz für Familie und Gäste und fügt sich harmonisch in den gepflegten Raum ein. Durch das große Fenster fällt angenehmes Tageslicht ein, wodurch eine freundliche Atmosphäre entsteht.

Besonders praktisch sind die umfangreichen Einbauschränke und Regale, die viel Stauraum bieten und dem Raum zugleich einen individuellen Charakter verleihen. Eine integrierte Sitzbank schafft eine gemütliche Nische und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Essbereichs. Helle Wandflächen, der gepflegte Bodenbelag und wohnliche Details sorgen für ein einladendes Gesamtbild.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Küche

Die seitlich an das Esszimmer angrenzende Küche ist als kompakte, funktionale Küchenzeile gestaltet und bietet kurze Wege zum Essbereich. Helle Fronten, eine lange Arbeitsfläche und die vorhandenen Ober- und Unterschränke sorgen für Stauraum und eine praktische Arbeitsstruktur. Durch die Fenster mit dekorativen Glaselementen erhält der Raum Tageslicht und einen besonderen, charmanten Akzent.







Wohnbereich

Der Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine großzügige, behagliche Raumwirkung und den klassischen Wohncharakter. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle Atmosphäre.
Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen, der dem Raum nicht nur zusätzliche Behaglichkeit verleiht, sondern auch einen attraktiven Mittelpunkt schafft. Durch den breiten Durchgang entsteht zudem eine schöne Verbindung zwischen den einzelnen Wohnzonen, wodurch der Bereich offen und zugleich klar gegliedert wirkt.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Schlafzimmer

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist kompakt geschnitten und wirkt durch das große Fenster freundlich und hell. Der Raum ist mit einem Doppelbett sowie umfangreichen Einbauschränken ausgestattet, die viel Stauraum bieten und die vorhandene Fläche optimal ausnutzen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Badezimmer

Direkt angrenzend zum Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer. Dieses präsentiert sich hell gefliest und funktional ausgestattet.

Es verfügt über eine Dusche mit Glastür, ein WC sowie einen Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank. Die helle Wand- und Bodenfliese sorgt für einen gepflegten, zeitlosen Eindruck.

Ein Fenster mit dekorativen Glaselementen bringt Tageslicht in den Raum und unterstützt die natürliche Belüftung. Der Handtuchheizkörper ergänzt die praktische Ausstattung und bietet zusätzlichen Komfort. Durch die kompakte Anordnung der Sanitärelemente wird die vorhandene Fläche gut genutzt.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Zwischenetage zum 1. Obergeschoss / Kinderzimmer

Das Kinderzimmer in der Zwischenetage zum 1. Obergeschoss bietet eine großzügige und vielseitig nutzbare Raumstruktur. Durch die Aufteilung in Schlaf-, Spiel- und Arbeitsbereich eignet sich der Raum ideal als Kinderzimmer, Jugendzimmer oder auch als kombinierter Gäste- und Arbeitsbereich. Auch ein Waschbereich ist integriert und ergänzt die Funktionalität des Raumes.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss präsentiert sich als heller und ruhiger Rückzugsort mit gemütlicher Raumwirkung. Die Dachschrägen verleihen dem Zimmer eine behagliche Atmosphäre, während das Fenster für Tageslicht und einen freundlichen Eindruck sorgt.

Der Raum bietet Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möblierung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN







Esszimmer

Der Essbereich im Dachgeschoss zeigt sich als heller und vielseitig nutzbarer Raum innerhalb der oberen Wohneinheit. Ein Esstisch mit mehreren Sitzplätzen bildet den Mittelpunkt und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Runden. Durch das Fenster erhält der Raum Tageslicht, während helle Wandflächen und der dezente Teppichboden für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Über den angrenzenden Durchgang ist der Essbereich gut mit dem weiteren Wohnbereich verbunden.Die offene Treppe innerhalb des Raumes verleiht dem Bereich eine besondere Struktur und schafft eine Verbindung zur darüberliegenden Ebene. Insgesamt präsentiert sich der Essbereich als funktionaler, gemütlicher Mittelpunkt der oberen Wohneinheit mit flexiblem Nutzungspotenzial.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Küche

Die Küche im Dachgeschoss ist kompakt geschnitten und befindet sich seitlich des Essbereichs. Sie eignet sich als praktische Küchenlösung für die obere Wohneinheit. Durch die hellen Wandflächen und die dekorativen Fenster mit Glaselementen wirkt der Raum freundlich und erhält einen besonderen, charmanten Akzent. Die Dachgaube verleiht der Küche ein größeres Raumgefühl. Die Küche kann mit wenig Aufwand zum Esszimmer hin geöffnet werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Wohnbereich

Der Wohnbereich im Dachgeschoss präsentiert sich als gemütlicher Rückzugsort mit besonderem Charme. Die Dachschrägen verleihen dem Raum eine behagliche Atmosphäre, während das Fenster für Tageslicht und eine freundliche Raumwirkung sorgt. Durch den Durchgang zum Essbereich ist der Wohnraum gut angebunden und dennoch klar als eigener Bereich erkennbar. Insgesamt eignet sich das Zimmer ideal als Wohnzimmer der Dachgeschossebene, als gemütliches Gästezimmer oder als zusätzlicher Rückzugsbereich mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN

Terrasse/Innenhof

Die Terrasse fügt sich sehr schön in den liebevoll angelegten Außenbereich ein und bietet mehrere gemütliche Sitzmöglichkeiten direkt am Haus. Der gepflasterte Terrassenbereich ist teilweise überdacht und dadurch auch bei wechselhaftem Wetter gut nutzbar. Rankelemente, Holzkonstruktionen und begrünte Bereiche sorgen für eine geschützte, lauschige Atmosphäre.

Besonders reizvoll ist der Blick in den eingewachsenen Garten mit Farnen, Sträuchern, Kletterpflanzen und dekorativen Gestaltungselementen. Die vorhandenen Sitzplätze laden zum Frühstück im Freien, zum Kaffeetrinken oder zu entspannten Sommerabenden ein. Durch die Nähe zum Hauseingang und zum Hofbereich ist die Terrasse praktisch angebunden und vielseitig nutzbar.
Der Außenbereich besitzt einen individuellen, charmanten Charakter mit rustikalen Holzelementen, dekorativen Details und einer angenehmen Mischung aus befestigten Flächen und Grün. Insgesamt entsteht hier ein geschützter Rückzugsort im Freien, der das Wohnangebot des Hauses deutlich bereichert.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Terrasse/Innenhof



von Bohlen
IMMOBILIEN



Terrasse/Innenhof

von Bohlen
IMMOBILIEN

Der Garten präsentiert sich als außergewöhnlich großzügiger und liebevoll angelegter Außenbereich mit zahlreichen Gestaltungselementen. Eine weitläufige Rasenfläche bildet das Zentrum und wird von gepflasterten Wegen, Beeten, Sträuchern und gewachsenen Hecken eingefasst. Dadurch entsteht ein grüner Rückzugsort mit viel Privatsphäre und einem sehr gepflegten, individuellen Charakter.

Besonders reizvoll sind die unterschiedlichen Gartenbereiche: Neben klassischen Rasenflächen gibt es dekorativ angelegte Pflanzzonen, kleine Sitzplätze, ein Gartenhaus sowie einen Teichbereich mit üppiger Bepflanzung.

Farbliche Akzente setzen blühende Sträucher, Stauden und liebevoll platzierte Dekorationen. Die verschiedenen Ebenen und Wege geben dem Garten Struktur und laden zum Entdecken ein.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



Stellplatzmöglichkeiten

Die Immobilie bietet sehr gute Park- und Abstellmöglichkeiten direkt auf dem eigenen Grundstück. Über die gepflasterte Zufahrt gelangt man bequem bis zum Haus und in den rückwärtigen Hofbereich.
Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige, überdachte Carport in rustikaler Holzkonstruktion. Dieser bietet geschützte Stellfläche für Fahrzeuge und eignet sich darüber hinaus auch als praktischer Unterstand, beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte oder Brennholz. Die gepflasterten Flächen rund um das Haus schaffen zusätzliche Rangier- und Abstellmöglichkeiten.
Auch vor dem Haus stehen weitere befestigte Flächen zur Verfügung, sodass mehrere Fahrzeuge auf dem Grundstück untergebracht werden können. Insgesamt ist die Parksituation komfortabel und besonders für Familien, Mehrgenerationennutzung oder ein Zweifamilienhaus sehr praktisch.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage im Bereich Grevinghof/Lütkeheide in Werne. Das Wohnumfeld ist überwiegend von gepflegter Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur geprägt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und eignet sich damit besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie Käufer, die ein großzügiges Grundstück in einem etablierten Wohngebiet suchen.

Ein wesentlicher Vorteil ist die Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Versorgungsangebote sind innerhalb des Stadtgebiets gut erreichbar. Auch die Werner Innenstadt mit ihren Geschäften, gastronomischen Angeboten und dem historischen Stadtkern ist gut angebunden und bietet zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Für Familien ist zudem das wohnliche Umfeld mit Spiel- und Grünflächen ein attraktiver Standortfaktor.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage vorteilhaft. Über die vorhandene Busanbindung im Bereich Grevinghof besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Werne a. d. Lippe ergänzt die regionale Mobilität. Für Berufspendler ist außerdem die überregionale Anbindung interessant: Über die Autobahn A1 sowie die nahegelegenen Verbindungen in Richtung A2 und A44 lassen sich umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte gut erreichen.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet Lütkeheide, was für Kaufinteressenten im Hinblick auf die planungsrechtliche Einordnung der Immobilie von Bedeutung ist. Insgesamt bietet die Lage eine sehr gute Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld, solider Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung. Damit ist das Haus sowohl für Eigennutzer als auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung interessant.

Der Kaufpreis: 375.000,- €

zzgl. 3,57% Maklercourtage inkl. 19% Mehrwertsteuer

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss
Erdgeschoss:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Essbereich, Küche, Wohnzimmer

von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss
Obergeschoss:

Flur, Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, WC

von Bohlen
IMMOBILIEN

Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.
Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.
Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.
Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.
Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.
Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.
Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)
Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.
Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird.
Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.
Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.
Unsere Maklerprovision beträgt:
Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.
Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht
Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden.
Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit
Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform
Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform.
Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung
Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.
Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand
Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer
von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel
Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.