
E X P O S È / Zusammenfassung

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt (*Einfamilienhaus mit Garage*):

Kommune:	Stadt Rheine
Gemarkung:	Rheine links der Ems
Lagebezeichnung:	Weberstr.7
Flur:	11
Flurstück(e):	826
Größe:	471 m²
Grundbuch:	Rheine links der Ems, 3108
Eigentümer/in:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungstichtag 04.07.2020 und den Qualitätsstichtag 04.07.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

353.000€

ermittelt.

1.1.1 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. **(Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.)** Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Einige Fotos sind von der Frau eines Mit Eigentümers zur Verfügung gestellt worden. Inwieweit das dem heutigen Zustand entspricht, kann nicht versichert werden.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): ca. 2003; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: 186 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 131 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: 30 m² (Dachraum)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Keller: Kein Keller

im Erdgeschoss (EG): 1 Wohn-Esszimmer, Küche, WC, Abstellraum/
Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Terrasse

im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur,

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit hellem Verblender,
Wärmedämmung im Standard des Baujahres

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen
gedämmt im Standard des Baujahres
Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren: Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt
(Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs
Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt
(Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahres

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden in Kunststoff ohne elektrischen Antrieb insgesamt mittlere Qualität des Baujahres.
Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv überwiegend Ta- pete und Anstrich. Wandfliesen im Bad (raumhoch) und Fliesenspie- gel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik, die Wandfliesen im DG sind bläulich.
Innentüren:	übliche Holzfüllungstüren mit Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetonfußbodendecke mit Estrich und Granit- fußboden Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Est- rich und ausreichendem Tritt- und Luftschall- schutz sowie mit Laminat belegt Holzbalkendecke ohne Dielung über dem Dach- geschoss
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe mit Stufen, die mit Granit belegt sind. zum Spitzboden Einschubtreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat im DG, im EG-Granit und Fliesen in der Küche und im HWR. Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemä- ßem Design
Sanitäreinrichtungen:	EG mit WC, Waschbecken, Bad im DG mit WC, Waschbecken, Dusche, Wanne, (evtl. weiteres Waschbecken und Bidet, lt. Mietvertrag) jeweils mittlerer Standard des Baujahres Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mitt- lerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung (vermutlich Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), aus dem Baujahr. Flachheizkörper zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnbereich
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslös- sen zeitgemäße Schalter und Sicherung

Einbaumöbel:

Einbauküche nicht mitbewertet

Besondere Bauteile:

Dachgauben: Trapezdachkonstruktion 4 Fenster

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

Keine Innenbesichtigung, Mängelfreiheit wird unterstellt.

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

Mittel,

1.2 Sachwertverfahren**Sachwert der baulichen Anlagen**

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m²	186
NHK 2010	l/m²	1.010
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	I	9.100
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	I	196.960
Baupreisindex am WE-Stichtag		187,20
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stic	I	368.709
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	22
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	58
Alterswertminderungsfaktor	ineare Fkt.)	0,7250
Gebäudesachwert	I	267.314
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	I	267.314

Gaupe 5*1,2*1900

2003 Baujahr

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG) *)

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in I	I	0
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	I	0
Summe Ansatz boG Gebäude	I	0
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	I	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	I	0
Wertansatz der boG's	I	0

*) mit Vorzeichen eingeben

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	I	4.382
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	I	3.287
Sonstiges	I	10.226
Garage Pauschal max. Wert neu Groß mit Abstellraum		
Sonstiges	I	0
Hier ist keine Kamin eingebaut, lediglich ein Kaminzug		
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	17.895

Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	I	146.010
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	I	267.314
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	I	17.895
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	I	431.219
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,82	
Marktanpassung	in I	-77.929
marktangep. vorl. Sachwert des Grundst	I	353.290
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerk	I	0
Sachwert des Grundstück	I	353.290
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet I	353.000

1.3 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=353.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Ertragswert (=355.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Ertragswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

353.000€

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

abgeleitet.

Plausibilisierung:

Emsdetten, den 15.07.2025



Fotografien

