

# VANDENBERG

DIPLOM SACHVERSTÄNDIGER (DIA)  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)

für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten  
DIN EN ISO/IEC 17024

ImmoSchaden-Bewerter®



van den Berg, Heüveldopsbusch 19 48282 Emsdetten

**b.v.s**  
Sachverständige

Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

Tel: 02572 953330

Mobil: 0171 322 95 95

Email: [thomasvdbsvb@gmail.com](mailto:thomasvdbsvb@gmail.com)

Homepage: [www.immowerte-bewerten.de](http://www.immowerte-bewerten.de)

---

## 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 **Mehrfamilienhaus mit Garagen**.

Kommune:	Stadt Rheine
Gemarkung:	Rheine Stadt
Lagebezeichnung:	Pommernstiege 9
Flur:	158
Flurstück(e):	459
Größe:	1202 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Rheine Stadt, 1452
Eigentümer/in:	XXXX

für den Wertermittlungsstichtag Tag der Besichtigung und den Qualitätsstichtag wurde Tag der Besichtigung der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**643.000€**

ermittelt.

### 1.1.1 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitlichen 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 so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und Dachgeschosse
	Unterkellerung: voll unterkellert
	Dachgeschossausbau: Nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1965; Daten von Modernisierungen wurden nicht übergeben. gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	BGF: 1297,86m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 640 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 200 m <sup>2</sup> Überschlägig Keller Garagen
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: 8 Abstellräume, Flur, Heizkeller, Wasch- und Trockenkeller und Fahrradkeller.
	im Erdgeschoss (EG) und 1.2.sowie 3. OG: 7 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 1 WC, 2 Abstellräume, 2 Flure, 2 Loggien
	im Dachgeschoss (DG): 8 Abstellräume und ein großer Trockenboden
Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, aber nicht zeitgemäß.

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung ist an der rechten Außenwand aufgebracht worden, eine Luftschichtdämmung konnte nicht ermittelt werden.
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, ob die obere Geschossdecke gedämmt wurde, konnte ohne Zugang nicht ermittelt werden Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt

	Isolierverglasung, einfache Qualität, Einbaujahr nicht bekannt.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden insgesamt einfache Qualität
Innenwände:	im massiv Kalksandstein, überwiegend Tapete Wandfliesen halbhoch und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in einfacher Qualität und veralteter Optik.
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren, Stahlzargen.
Geschosdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über dem Keller mit Estrich. Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich / Stahlbeton im Dachgeschoss; fehlender Tritt- und Luftschallschutz. Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete und Anstrich.
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Betonwerkstein und Eisengeländer einfacher Art und Ausführung. zum Dachraum ebenso.
Fußbodenbelag:	überwiegend Teppichboden, Laminat und PVC Bodenfliesen in einfacher Qualität und veraltetem Design.
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit WC, Waschbecken, Wanne, jeweils einfacher Standard Bodenfliesen und halbhohe Wandfliesen in einfacher Qualität und veraltetem Design.
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) Baujahr ca. 2005. Flachheizkörper bzw. Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. veraltete Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet.
Besondere Bauteile:	Balkon: Betonkonstruktion, ca. 28 m <sup>2</sup> Grundfläche, Bodenbelag mit Fliesen.
<u>Zustandseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- Konnten nicht ermittelt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.



## Ermittlung des Verkehrswertes

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
marktübliche Fläche	Wohnen/Mehr	1.202	250,00	300.500
Σ marktübliche Flächen		1.202		300.500
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
<b>Bodenwert insgesamt</b>		<b>1.202</b>		<b>300.500</b>

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Jahresmiete
		m <sup>2</sup>		€
2	Wohnungen 88,70	177	5,58 €/m <sup>2</sup>	11.887
2	Wohnungen 69,39	139	5,89 €/m <sup>2</sup>	9.803
2	Wohnungen 89,94	180	5,56 €/m <sup>2</sup>	12.008
2	Wohnungen 70,44	141	5,87 €/m <sup>2</sup>	9.916
3		3	45,00 €/m <sup>2</sup>	1.620
11		640		45.234
<b>jährlicher Rohertrag</b>				<b>€ 45.234</b>

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	344	2.752
	sonstige	je Einheit pro Jahr	45	135
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	13,50	8.599
	sonstige	je Einheit pro Jahr	102	306
Betriebskosten	Wohnen	€/m <sup>2</sup> pro Jahr	0,00	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	872
	sonstige	in % des Rohertrags	0,0	0
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)				€ 12.664
BWK in % des Jahresrohertrages				28,0
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>€ 32.570</b>

jährlicher Reinertrag	€	32.570
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	3,4
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)	€	-10.217
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	22.353
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	22,0
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	3,40
Kapitalisierungsfaktor		15,3166
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>€</b>	<b>342.372</b>

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	300.500
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	342.372

<b>vorläufiger Ertragswert</b>	€	<b>642.872</b>
<b>Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)</b>	€	<b>0</b>
<b>Sonstiges</b>	€	<b>0</b>
<b>Bodenwert zusätzlicher Flächen</b>	€	<b>0</b>
<b>Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	€	<b>0</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	€	<b>642.872</b>
<b>Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	€	<b>0</b>
<b>Ertragswert</b>	€	<b>642.872</b>
<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b>	gerundet €	<b>643.000</b>

## 1.2 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 Ertragswert (=643.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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

**643.000 €**

(in Worten: sechshundertdreiundvierzigtausend Euro)  
abgeleitet.

Emsdetten, den 16.09.2024



*Thomas van den Berg*

