

# 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 (*freistehendes Einfamilienhaus mit Garage*):

Kommune:	Stadt Rheine Ortsteil Mesum
Gemarkung:	Mesum
Lagebezeichnung:	Dachsstr. 19
Flur:	22
Flurstück(e):	517
Größe:	526 m²
Grundbuch:	Mesum, 2861
Eigentümer/in:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 01.08.2025 und den Qualitätsstichtag 01.08.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**297.000€**

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 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.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): ca. 2003; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: 169 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 111,03 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: 47,43 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Keller: Kein Keller

im Erdgeschoss (EG): Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Wohnraum, Terrasse

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

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumausstattung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

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

Außenwände: Zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung Standard des Baujahres

Dach: Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen gedämmt im Standard vom Baujahres Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech / Kupfer

Außentüren: Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs. Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend keine elektrische Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs.

Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv überwiegend Tapete / Anstrich Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss, Dachraum ist ausgebaut. Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete / Anstrich
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe mit Fliesen in üblicher Art und Ausführung zum ausgebauten Spitzboden Raumspartreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Fliesen und Laminat in üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Toilette im EG mit WC, Waschbecken, Urinal Bad im DG mit WC, 2 Waschbecken, Dusche, Wanne, Bidet jeweils mittlerer Standard des Baujahres Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Flachheizkörper zum Teil Fußbodenheizung zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	Übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung
<u>Zustandseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- Garten verwahrlöst und Unterhaltungsstau
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	befriedigend bis ausreichend

## 1.2 Sachwertverfahren

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m <sup>2</sup>	169
NHK 2010	€/m <sup>2</sup>	1.005
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	169.845
Baupreisindex am WE-Stichtag		188,60
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	320.328
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	22
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	58
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,7250
Gebäudesachwert	€	232.238
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	232.238
<b>Bodenwert (der marktüblichen Fläche)</b>	€	<b>120.980</b>
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b>	€	<b>232.238</b>
<b>vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.</b>	€	<b>13.038</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	€	<b>366.256</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	€	<b>366.256</b>
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,84	
Marktanpassung	in €	-59.664
<b>marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks</b>	€	<b>306.591</b>
<b>Angaben zum Gebäude</b>		
<b>Ansatz boG Gebäude in €</b>	€	<b>-10.000</b>
<b>Ansatz boG Gebäude in %</b>		<b>0%</b>
	€	0
<b>Summe Ansatz boG Gebäude</b>	€	<b>-10.000</b>
<b>Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks</b>	€	<b>0</b>
<b>Bodenwert zusätzlicher Flächen</b>	€	<b>0</b>
<b>Wertansatz der boG's</b>	€	<b>-10.000</b>
<b>marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks</b>	€	<b>306.591</b>
<b>Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	€	<b>-10.000</b>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	€	<b>296.591</b>
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>		
nach dem <b>Sachwertverfahren</b>	gerundet €	<b>297.000</b>

## 1.4 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 (=297.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Ertragswert (=297.000€) 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

**297.000€**

(in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)  
abgeleitet.

Emsdetten, den 21.08.2025



## Fotografien

