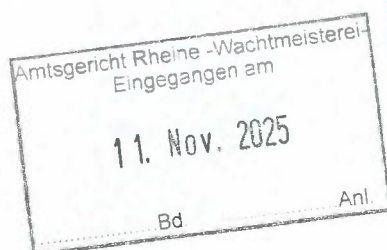




van den Berg, Heüveldopsbusch 19, 48282 Emsdetten

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
Homepage: www.immowerte-bewerten.de

EXPOSÉ / Zusammenstellung

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 (Wohnungseigentum bestehend aus 4 Wohnungen 771,06/1000 Miteigentumsanteil an dem u.a. Grundstück):

Kommune:	Neuenkirchen
Gemarkung:	Neuenkirchen
Lagebezeichnung:	Wettringer Str.39 B
Flur:	36
Flurstück(e):	684
Größe:	771,06/1000 von 886 m ²
Grundbuch:	Neuenkirchen, 4218
Eigentümer/in:	Nicht veröffentlicht

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 03.10.2025 und den Qualitätsstichtag 03.10.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

449.000€

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 so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschosse
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1999; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Nutzfläche 46,38m ² 3 x 7,01 AR und Garage 25,35 m ²
	Wohnfläche: Ca.340 m ² 2x 92,18 und 2 x 77,11m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Keller: Kein Keller, Abstellräume draußen,
	im Erdgeschoss (EG): Je 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele, Terrasse
	im Dachgeschoss (DG): Je 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Räume sind kleiner als üblich.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Wärmedämmung mit Standard 1999
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen gedämmt im Standard von 1999 Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahres.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahres.
Innenwände:	im EG massiv, im DG massiv überwiegend Tapete Anstrich. Wandfliesen (raumhoch) und Fliesenspiegel in

	der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Estrich im Dachgeschoss; ausreichender Tritt- und Luftschallschutz
	Deckenverkleidung mit Tapete und Anstrich
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend Fliesenboden und Laminat üblicher Art und Ausführung
	Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, Dusche, Wanne, Toilette WC, Waschbecken, jeweils mittlerer Standard des Baujahres Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung des Baujahres. Überwiegend Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachgauben und Balkone:
<u>Zustandseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	Risse in Bodenfliesen und Wände
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	(überdurchschnittlich gepflegte Immobilie)

12 K 11/25

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Tabelleaufbau der Nutzungseinheiten	
<input checked="" type="radio"/> zeilenweise	<input type="radio"/> spaltenweise

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €	
1	Wohnung EG links	92,18	6,60 €/m ²	7.301	
1	Wohnung EG rechts	92,18	6,60 €/m ²	7.301	
1	Wohnung DG links	77,11	7,40 €/m ²	6.847	
1	Wohnung DG rechts	77,11	7,40 €/m ²	6.847	
1	Garage	1	40 €/Einheit	480	
5		340		28.776	
Jährlicher Rohertrag				€ 28.776	
davon gewerblicher Anteil		in %	0,0	in %	0,0

Reinertrag

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	359	1.436
	sonstige	je Einheit pro Jahr	47	47
Instandhalt.-kosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	14,00	4.740
	sonstige	je Einheit pro Jahr	106	106
Betriebskosten	Wohnen	€/m ² pro Jahr	0,00	0
	sonstige	je Einheit pro Jahr	0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	566
	sonstige	in % des Rohertrags	2,0	10
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	6.905
BWK in % des Jahresrohertrages				24,0
Jährlicher Reinertrag			€	21.871

Ertragswert der baulichen Anlagen

Jährlicher Reinertrag	€	21.871
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	3,8
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)	€	-5.192
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	16.679
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	54,0
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	3,80
Kapitalisierungsfaktor		22,8038
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	380.353

26
54

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

boG Gebäude		
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)	€	0
Sonstiges	€	-27.300
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Berücksichtigung von Overrent- und Underrentphasen		
Jährlicher Betrag für Overrent- oder Underrent*)	€	-7.778
*) bei Underrent (-) Vorzeichen eingeben		
Laufzeit der OR-/UR-Phase	Jahre	6
Kapitalisierungszinssatz	%	3,8
Kapitalisierungsfaktor		5,2764
Barwert des Overrent oder Underrent(-)	€	-41.040
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-68.340

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	136.632
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	380.353
Vorläufiger Ertragswert	€	516.985
Marktangepassungsfaktor		1,00
Marktangepasster Vorläufiger Ertragswert	€	516.985
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-68.340
Ertragswert	€	448.645
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	448.000

Jahresrohertragsfaktor		15,6
Jahresreinertragsfaktor		20,5
Gebäudeertragsfaktor €/m ²		1,321
Bruttorendite (Jahresrohertrag/Verkehrswert)		6,4%

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 (=449.000€) 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

449.000€

(in Worten: vierhundertneunundvierzigtausend Euro)

abgeleitet.

Plausibilisierung: Ohne die Wertminderung durch die Besonderheiten bei den Immobilien wäre der Verkehrswert bei 517.000 €. Wenn dieser Wert durch die vorhandene Wohnfläche geteilt wird, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von ca. 1530 € je qm. Hier liegt der Wert im unteren Bereich der angegebenen Spanne im Grundstücksmarktbericht. Dies ist auch plausibel, weil die gezahlten Mieten ca. 40 % unter der Durchschnittsmiete von 8,34 € liegt und die Miethöhe sich voll auf den Marktwert auswirkt. Der Rohertragsfaktor von 22 bestätigt auch die Richtigkeit der Ermittlungen.

Emsdetten, den 05.11.2025



Thomas van den Berg