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

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

EXPOSÈ /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 *(Eigentumswohnung mit separater Garage):*

Kommune:	Stadt Rheine
Gemarkung:	Rheine Stadt
Lagebezeichnung:	Sandkötters Hof 5
Flur:	167
Flurstück(e):	281
Größe:	1.504 m², davon 89,21/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch:	Rheine Stadt, 12587
Eigentümer/in:	Samuel Kalanyos geb. 30.01.1986

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 14.09.2026 und den Qualitätsstichtag 14.09.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

86.000€

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 Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus (Endhaus)
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	vollunterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):		1963
	Wohnfläche:	70,35 m²
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen
	Keller:	Vorratsraum
	2. Obergeschoss:	Flur, Küche, Bad, WC, 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:		
Außenwände:		mit Verblender nicht gedämmt
Dach:		mit Betondachsteinen, nicht gedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zink
Außentüren:		Haupteingang: Kunststofftür von einfacher Qualität
Fenster:		Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, einfache Qualität
Innenwände:		Massiv, mit Tapete und Anstrich; Fliesen in den Sanitärräumen (halbhoch), in veraltetem Design
Innentüren:		Holzfüllungstüren Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:		Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Stahlbetondecke über Obergeschoss;
Geschosstreppe:		Betontreppe zum Keller, Betontreppe zu den Obergeschossen, zum Dachgeschoss
Fußbodenbelag:		Fliesen, PVC-Laminat
Sanitäreinrichtungen:		einfaches Bad mit Waschbecken, WC, Wanne im veralteten Design
Heizung:		Gaszentralheizung, mit Warmwasserversorgung; Flachheizkörper;
Technische Ausstattung:		Ausstattung einfach; geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen;
Besondere Bauteile:		Kelleraußentreppe; 1 Balkon
Zustandseinstufung:		

Baumängel / -schäden:	stark sanierungs- und renovierungsbedürftig
Einstufung des Zustandes:	mangelhaft bis ungenügend

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m²		€
1	Wohnen	70,35	6,42 €/m²	452
1	Sonstiges	1	40 €/Einheit	40
2		71		492
jährlicher Rohertrag			€	5.904
davon gewerblicher Anteil	in %	0,0	in %	0,0

Reinertrag

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	439	439
	Gewerbe, einfach	in % des Rohertrags	48,0	48
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	14,40	1.013
	Gewerbe, einfach	€/m² pro Jahr	108,00	108
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0
	Gewerbe, einfach	in % des Rohertrags	0,0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	109
	Gewerbe, einfach	in % des Rohertrags	2,0	10
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)			€	1.726
BWK in % des Jahresrohertrages				29,2
jährlicher Reinertrag			€	4.178

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag		€	4.178
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	2,3	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-926
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	3.252
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	17,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	2,30	
Kapitalisierungsfaktor		13,9399	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	45.334

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

boG Gebäude			
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)		€	0
Sonstiges	starker Unterhaltungsstau	€	
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€	0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		€	0

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	40.251
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	45.334
vorläufiger Ertragswert	€	85.585
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	85.585
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	0
Ertragswert	€	85.585
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	86.000

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 Vergleichswert (=86.000€) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise berücksichtigt.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (=86.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Vergleichswertverfahren 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

86.000€

(in Worten: sechsundachtzigtausend Euro)

abgeleitet.

Emsdetten, den 18.09.2026



Fotografien



Wohnung oben rechts



Wohnung oben links