

# VANDENBERG

DIPLOM SACHVERSTÄNDIGER (DIA)

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)

für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten

DIN EN ISO/IEC 17024

ImmoSchaden-Bewerter®



127

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

E-Mail: [thomasvdbsvb@gmail.com](mailto:thomasvdbsvb@gmail.com)

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

Emsdetten 16.04.2026

## EXPOSÉ /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 als Holzblockhaus*):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Kommune:         | 48485 Neuenkirchen |
| Gemarkung:       | Neuenkirchen       |
| Lagebezeichnung: | Wacholderweg 16    |
| Flur:            | 28                 |
| Flurstück(e):    | 614                |
| Größe:           | 781 m²             |
| Grundbuch:       | Neuenkirchen, 3617 |
| Eigentümer/in:   | anonymisiert       |

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungstichtag 10.04.2026 und den Qualitätsstichtag 10.04.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

# 249.000€

ermittelt.

### 1.1.1 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. 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.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Einfamilienhaus in Holzblock Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: Zum Teil ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1991; gemäß Bauakte

Größe: Bruttogrundfläche: 161 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Keller: Kein Keller

im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, Hobbyraum, Heizungsraum, Abstellraum, Diele, Terrasse

im Dachgeschoss (DG): 1 Zimmer, Flur, Galerie

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist ungewöhnlich für ein Einfamilienhaus. Keine Haustür zur Straße, kein WC im Erdgeschoss, kein Bad im Dachgeschoss.

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

Außenwände: Holzblockbauweise nordische Kiefer, Blockwände in 117 mm mit Doppelnut und Feder

Wärmedämmung mit Standard der Bauweise

Dach: Flach geneigtes Satteldach mit Betondachsteinen und großem Dachüberstand. Dachrinnen aus Zink 100 mm Isolierung lt. Baubeschreibung in der Bauakte.

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech / Kupfer

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

|                            |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Nebeneingang: Holz mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs.                                                                                                                 |
| Fenster:                   | Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; mit vorsatzsprossen<br>überwiegend / keine elektrische Außenrollläden<br>insgesamt einfache / mittlere / gehobene Qualität des Baujahrs                                         |
| Innenwände:                | im EG-Holz, im DG-Holz Vermutlich Holz<br>Wandfliesen vermutliche halbhoch) und Fliesen-<br>spiegel in der Küche, jeweils in einfacher bis mittlerer Qualität.                                                           |
| Innentüren:                | Kieferinnentüren in Holzzargen                                                                                                                                                                                           |
| Geschossdecken / Fußböden: | Holzbankendecke, Fußboden im Erdgeschoss<br>vermutlich Holz Holzbankendeck                                                                                                                                               |
| Geschosstreppe:            | Vermutlich offene Holztreppe üblicher Art und Ausführung                                                                                                                                                                 |
| Fußbodenbelag:             | Nicht bekannt vermutlich Holz<br>Bodenfliesen in Bad in einfacher bis mittlerer Qualität                                                                                                                                 |
| Sanitäreinrichtungen:      | Bad im EG mit WC, 1 Waschbecken, Dusche, lt. Grundrisszeichnung<br>Kein Bad im DG<br>jeweils einfacher bis mittlerer Standard der 90<br>Bodenfliesen vermutlich halbhohe Wandfliesen in einfacher bis mittlerer Qualität |
| Heizung:                   | Vermutlich Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr nicht bekannt<br>Vermutliche Flachheizkörper                                                                                                              |
| Technische Ausstattung:    | geringe bis übliche an Steckdosen und Lichtaus-<br>lassen zeitgemäße Schalter und Sicherung                                                                                                                              |
| Einbaumöbel:               | Einbauküche nicht mitbewertet                                                                                                                                                                                            |
| Besondere Bauteile:        | Umfangreiche Photovoltaikanlage auf dem Dach, hier ist nicht bekannt ob im Eigentum oder Fremdeigentum. Ein Grundbucheintragung liegt nicht vor.                                                                         |
| <u>Zustandseinstufung:</u> |                                                                                                                                                                                                                          |
| Baumängel / Bauschäden:    | Konnten nicht ermittelt werden, da kein Innenbe-<br>sichtigung möglich war.                                                                                                                                              |

Einstufung des Zustandes:  
(dem Alter entsprechend)

sehr schlecht (stark unterdurchschnittlich) Vermutlich ist der Zustand im Innern ähnlich.

#### Sachwert der baulichen Anlagen

| Gebäudeart                                          |                  | Wohnhaus       |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Angaben zum Gebäude                                 |                  |                |
| Bruttogrundfläche                                   | m <sup>2</sup>   | 161            |
| NHK 2010                                            | €/m <sup>2</sup> | 765            |
| Zu-/Abzug bzgl. besonderer Merkmale                 | €                | 0              |
| durchschnittliche Herstellungskosten 2010           | €                | 123.165        |
| Baupreisindex am WE-Stichtag                        |                  | 190,60         |
| durchschnittliche Herstellungskosten am WE-Stichtag | €                | 234.752        |
| Regionalfaktor                                      |                  | 1,00           |
| Gesamtnutzungsdauer                                 | Jahre            | 80             |
| technisches Alter am WE-Stichtag                    | Jahre            | 35             |
| ermittelte Restnutzungsdauer                        | Jahre            | 45             |
| Alterwertminderungsfaktor                           | (lineare Fkt.)   | 0,5625         |
| Gebäude Sachwert                                    | €                | 132.048        |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>   | €                | <b>132.048</b> |

35

#### Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (boG) \*)

|                                                |   |               |          |
|------------------------------------------------|---|---------------|----------|
| Angaben zum Gebäude                            |   |               |          |
| Ansatz boG Gebäude in €                        | € | -5.000        | Verwehrt |
| Ansatz boG Gebäude in %                        |   | 0%            |          |
|                                                | € | 0             |          |
| Summe Ansatz boG Gebäude                       | € | -5.000        |          |
| Berücksichtigung bes. Merkmale des Grundstücks | € | 0             |          |
| Bodenwert zusätzlicher Flächen                 | € | 0             |          |
| <b>Wertansatz der boG's</b>                    | € | <b>-5.000</b> |          |

\*) mit Wertschöpfung verglichen

#### vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

|                                                                |   |              |
|----------------------------------------------------------------|---|--------------|
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):                | € | 5.282        |
| Elektrizität, Wasser, Gas; Anschlüsse an Kanalisation          |   |              |
| Plattierungen, Einriedungen und Gartenanlage                   | € | 3.961        |
| Sonstiges                                                      | € | 0            |
| Sonstiges                                                      | € | 0            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.</b> | € | <b>9.243</b> |

#### Sachwert des Grundstücks

|                                                                |            |                |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Bodenwert (der marktblichen Fläche)                            | €          | 144.485        |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen                           | €          | 132.048        |
| vorl. Sachwert baulicher Außenanl. / sonst. Anl.               | €          | 9.243          |
| <b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>                    | €          | <b>285.776</b> |
| objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor                  | 0,89       |                |
| Marktpreispassung                                              | in €       | -31.823        |
| <b>marktläng. vorl. Sachwert des Grundstücks</b>               | €          | <b>253.953</b> |
| Ansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale               | €          | -5.000         |
| <b>Sachwert des Grundstück</b>                                 | €          | <b>248.953</b> |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren</b> | gerundet € | <b>249.000</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 Sachwert (=249.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

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

**249.000€**

(in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend Euro)

abgeleitet.

Plausibilisierung: Der Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses hat hier eine Immobilienrichtwert von 2400 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wenn wir den Wert mit der Wohnfläche multiplizieren, erhalten wir fast den ermittelten Verkehrswert. Eine Anpassung mittel IKP wäre hier nicht sachgerecht, weil die Bauweise (große Dachüberstände und nicht ausgebauter Dachraum) durch die nicht ausgebauten Baukörperteile hier eine beträchtliche Auswirkung hätte. Zudem hat die Blockhohlbauweise nicht den Käufermarkt wie konventionell gebaute Häuser.

Emsdetten, den 21.04.2026



*Thomas van den Berg*