

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

Homepage: www.immowerte-bewerten.de

E X P O S É /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 (*Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum, hier auftragsgemäß erbbauzinsfrei*):

Kommune:	Stadt Emsdetten
Gemarkung:	Emsdetten
Lagebezeichnung:	Saphirweg 2
Flur:	58
Flurstück(e):	1174
Größe:	232 m² Anteil der Nutzung/Werthaltige Anteil.
Grundbuch:	Emsdetten, 15542
Eigentümer/in:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 und den Qualitätsstichtag 29.04.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

375.000€

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. 2014; gemäß Bauakte
Größe: Bruttogrundfläche: 160 m² (Berechnungen s. Anlage)
 Wohnfläche: Ca. 120 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
 im Keller: Kein Keller
 im Erdgeschoss (EG): Wohn- Esszimmer, Küche, WC, Abstellraum,
 im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Hauswirtschaftsraum und Bad
 Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich und Verblender,
 Wärmedämmung im Standard des Baujahrs
Dach: Pultdach zum Teil Flachdach, Dachziegeln und Bitumen
 Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren: Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt Isolierverglasung, mittlere Qualität des Baujahrs.
 Nebeneingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs.
Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; keine elektrische Außenrollläden
 insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs.
Innenwände: im EG massiv, im DG massiv
 Tapete mit Anstrich

	Wandfliesen (raumhoch) und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	übliche Holzfüllungstüren in Holzzargen.
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke im Erdgeschoss Stahlbeton über dem Erdgeschoss mit Estrich ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Deckenverkleidung mit Tapete und Anstrich
Geschosstreppe:	geschlossene Betontreppe mit Fliesen üblicher Art und Ausführung.
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat und Fliesen üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Toilette mit WC und Waschbecken im EG. Bad im DG mit WC, Waschbecken, Wanne, jeweils mittlerer Standard Bodenfliesen und raumhohe Wandfliesen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Flachheizkörper.
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Flachdachgaube
<u>Zustandseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	- Keine zu berücksichtigenden
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel

1.2 Sachwertverfahren

12 K 34/24

Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmoWertV)

mit NHK 2010

Sachwert der baulichen Anlagen

Gebaudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m²	160
NHK 2010	€/m²	942
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	3.000
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	153.720
Baupreisindex am WE-Stichtag		187,20
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	287.764
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	10
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	70
Alterswertminderungsfaktor (lineare Fkt.)		0,8750
Gebäudesachwert	€	251.793
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	251.793

1,1 Meter Flachdachgabe

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG *)

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in €	€	0
Ansatz boG Gebäude in %		0%
	€	0
Summe Ansatz boG Gebäude	€	0
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	0
Wertansatz der boG's	€	0

*) mit Vorzeichen eingeben

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	7.554
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	10.072
Sonstiges	€	0
Carport		
Sonstiges	€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	17.626

Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	90.480
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	251.793
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	17.626
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	359.899
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,04	
Marktanpassung	in €	14.814
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	374.712
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Sachwert des Grundstück	€	374.712
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	375.000

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

12 K 34/24

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)

Tabellenaufbau der Nutzungseinheiten

☒ zeilenweise ☐ spaltenweise

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
1	Wohnen	119	7,77 €/m ²	11.100
1		119		11.100
jährlicher Rohertrag				€ 11.100
davon gewerblicher Anteil in %		0,0	in %	0,0

Reinertrag

jährlicher Rohertrag	€	11.100
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	23 -2.553
jährlicher Reinertrag	€	8.547

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag	€	8.547
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	1,75
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)	€	-1.583
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	6.964
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	70,0
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	1,75
Kapitalisierungsfaktor		40,1779
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	279.783

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Ertragswert - Allgemeines Verfahren

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	90.480
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	279.783
vorläufiger Ertragswert	€	370.263
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	370.263
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Ertragswert	€	370.263
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	370.000

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 (=375.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Ertragswert (=370.000€) 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

375.000€

(in Worten: dreihundertfünfsiebzigtausend Euro)

abgeleitet.

Erläuterung. Hier wird der Verkehrswert, wie vorgegeben, erbbauzinsfrei ermittelt. Die Wertminderung die Reallast Erbbauzins wird im Verfahren von Gericht berücksichtigt.

Emsdetten, den 14.05.2025



Fotografien

