

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96

Internet <http://www.p-roos.de>

E-Mail: info@p-roos.de

**ERGÄNZUNGSGUTACHTEN
2022-079A**

Geschäftsnummer: 007 K 002/22

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, Wintergarten, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus
bebauten Grundstücks
„Parkstraße 3“ in 49497 Mettingen



Zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2022 wurde der

Verkehrswert / Marktwert aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung

mit

732.000,00 €

(in Worten: Siebenhundertzweiunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten + 2 Seite Anhang. Es wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Allgemeine Angaben.....	4
2.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	5
2.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3.	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1.	Makrolage.....	7
3.2.	Mikrolage.....	10
3.3.	Topographie.....	11
3.4.	Erschließung.....	11
3.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten.....	12
4.	Gebäudebeschreibung.....	14
4.1.	Gebäudeart und Nutzung.....	14
4.1.1.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/ wertrelevantes Baujahr.....	14
4.2.	Grundrissgestaltung.....	16
4.3.	Gebäudekonstruktion.....	20
4.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
4.5.	Außenanlagen.....	21
4.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	22
4.7.	Gebäudezustand.....	22
4.8.	Bauzahlen.....	23
4.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	23
4.8.2.	Nutz- und Wohnflächenberechnung.....	24
4.9.	Nebengebäude.....	26
5.	Beurteilung und Analyse.....	27
6.	Verkehrswertermittlung.....	27
6.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	28
6.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	28
6.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	28
6.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV.....	28
6.2.	Bodenwertermittlung.....	29
6.2.1.	Methodik.....	29
6.2.2.	Bodenrichtwertanpassung.....	30
6.2.3.	Bodenwertberechnung.....	31
6.3.	Sachwertermittlung.....	32
6.3.1.	Methodik.....	32
6.3.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren.....	33
6.3.3.	Sachwertberechnung.....	35
6.3.3.1.	vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage.....	35
6.3.3.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes.....	38
6.3.3.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt.....	38
6.3.3.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	40
6.3.4.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).....	41
6.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung.....	41
6.4.1.	Methodik.....	41
6.4.2.	Vergleichswertberechnung.....	43
6.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	45
7.	Verkehrs- / Marktwert.....	46
8.	Verzeichnis der Anlagen.....	48

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

1. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna im KG sowie Gartenhaus
	Anmerkung Hier wurde ein Ergänzungsgutachten erstellt, aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Bewertungsobjekts.
Grundstücksgröße:	2.445,00 m ²
Wohnflächen:	
Erdgeschoss:	136,75 m ²
Dachgeschoss:	<u>150,96 m²</u>
Wohnfläche, gesamt:	287,71 m ² , rd. 288,00 m ²
Wertermittlungstichtag (WEST):	22.11.2022
Qualitätstichtag:	22.11.2022
Ortsbesichtigung:	02.08.2022 und 22.11.2022
Baujahr:	ca. 1977, mittlere Modernisierungen, wertrelevantes Baujahr: 1985
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	43 Jahre
Bodenwert:	168.000,- €
Sachwert:	732.000,- €
Vergleichswert:	691.000,- €
Verkehrswert:	732.000,- €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche	rd. 2.542,- €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Mettingen Blatt 2259:	Lfd.-Nr. 6: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

2. Allgemeine Angaben

2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus
Grundbuch	Grundbuch von Mettingen Blatt 2259 (Grundbuchauszug-Ausdruck vom 06.05.2022)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Mettingen, Flur 50, Flurstück 996, Hof- und Gebäudefläche, Parkstraße 3, Größe: 2.445 m ²



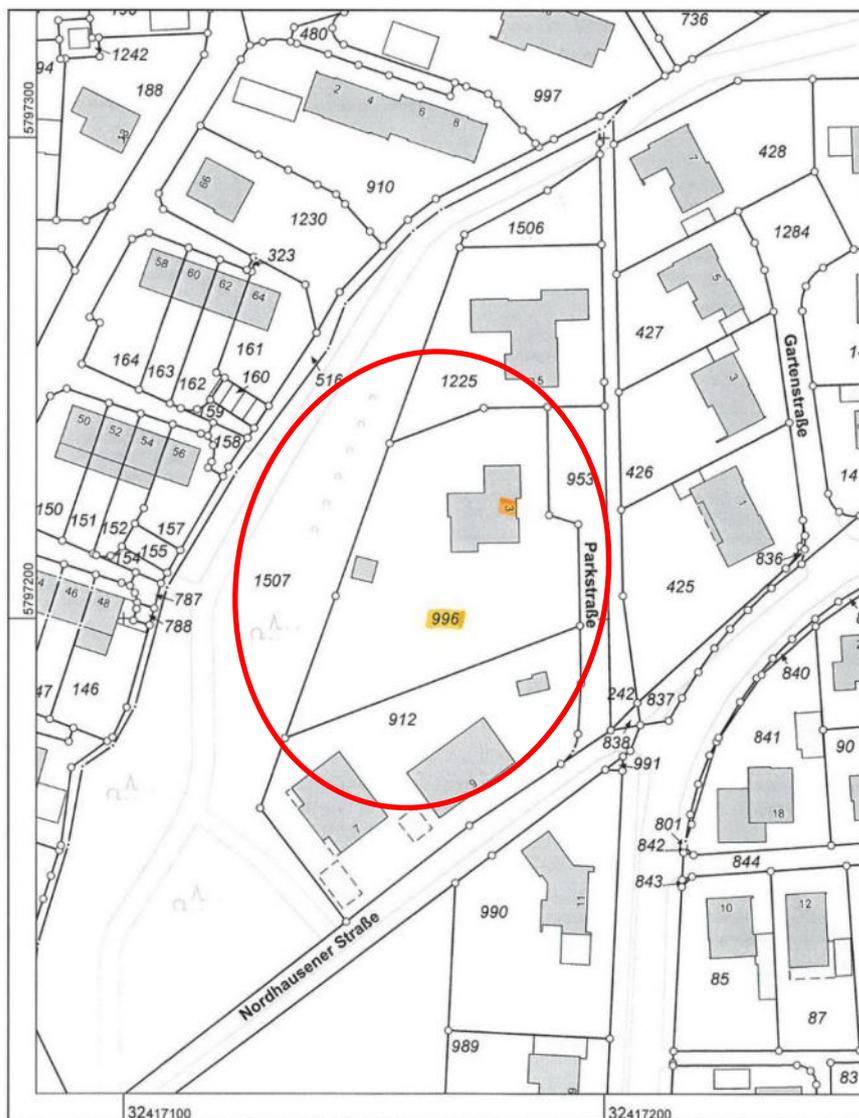
Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück: 996 u.a.
Flur: 50
Gemarkung: Mettingen
Parkstr. 3, Mettingen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 10.05.2022

**Diese Karte ist nicht
maßstäblich!**



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

2.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber Amtsgericht Ibbenbüren
Münsterstr. 35
49477 Ibbenbüren
Zuständiger Rechtspfleger: Herr Heeke

Auftrag vom 06.05.2022

2.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung Lt. Schreiben des Amtsgerichts vom 06.05.2022 soll unter dem Geschäftszeichen 007 K 002/22 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden. Mit Schreiben vom 24.10.2022 soll Stellung genommen werden. Das Objekt konnte am 02.08.2022 nicht besichtigt werden. Es wurde ein erneuter Ortsbesichtigungstermin am 22.11.2022 vereinbart. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wurde das Gutachten überarbeitet.

Wertermittlungsstichtag 22.11.2022 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).

Qualitätsstichtag 22.11.2022 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss 02.08.2022 und 22.11.2022
28.11.2022

Umfang der Besichtigung Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben genannt.

Wertdefinition § 194 BauGB
Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.05.2022
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag + 9. Auflage 2022
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 02.08.2022 und 22.11.2022
- Wohnflächenberechnung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 06.05.2022 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und die erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindungen u. a. einzuholen. Das Gutachten soll auch die Angabe enthalten, ob Zubehörstücke, Maschinen oder Geräte vorhanden sind, die im Gutachten nicht bewertet werden. Sollte eine Photovoltaikanlage angebracht sein, soll sich darüber ausdrücklich geäußert werden, ob diese Bestandteil des Hauses – fest eingebaute Anlage ins Dach-, Zubehör – Aufdachanlage und Einspeisung des Stroms ins Gebäude zum eigenen Verbrauch – ist, oder im Eigentum eines Dritten steht bzw. nicht Zubehör – Aufdachanlage und Einspeisung in das Stromnetz – ist. Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes sowie des Wohnungsverwalters gebeten.

Diese Zusatzangaben werden teilweise innerhalb des Gutachtens, sowohl auch aufgrund des Datenschutzes, in einem externen Schreiben mitgeteilt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Landkreis Steinfurt

Ort¹ Mettingen ist eine Gemeinde im Norden des Tecklenburger Landes an der Landegrenze zu Niedersachsen. Sie liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Steinfurt, im nördlichen Teil von Nordrhein-Westfalen zwischen den Städten Osnabrück und Rheine. Der Mittellandkanal sowie die Mettinger Aa, ein linker Nebenfluss der Großen Aa, verlaufen im Norden des Gemeindegebiets. Der seit 1992 staatlich anerkannte Erholungsort wird wegen seiner geschichtlichen Bedeutung für das Tüötten-Wesen auch Tüöttendorf genannt und wurde 1088 gegründet. Sie gehörte bis zur Gebietsreform 1974 zum Kreis Tecklenburg. Am 1. Januar 1975 wurde Mettingen um Gebietsteile der Gemeinden Ibbenbüren-Land und Westerkappeln vergrößert und wurde dem neuen Kreis Steinfurt zugewiesen. Unmittelbare Nachbargemeinden sind Recke, Neuenkirchen, Westerkappeln und Ibbenbüren.

¹ Quelle: www.wikipedia.de - Mettingen

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Soziale und kulturelle Infrastruktur²

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mettingen

- 12.280 (Stand 30.06.2022),
- davon weiblich 6.187 und männlich 6.093,
- 5.114 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte³ (Stand 31.12.2020)

kulturelles Angebot u. a.:

- Draiflessen Collection
- Freibad
- Hallenbad, „natürlich“ schwimmen in Sole
- Wassertretbecken mit Ruhebänken im Köllbachtal
- alte Waschstelle (historisch)
- Schultenhof mit zahlreichen Veranstaltungen
- Jugendkulturschuppen
- Schießsportanlage
- zahlreiche Vereine und Verbände für alle Altersklassen
- Radwandertouren
- Wandertouren (M1 bis M7, Länge von 7 – 12 km)
- Führungen (verschiedene)

Bildung u. a.:

- 7 Kindergärten in den Ortsteilen
- 2 Grundschulen
- 1 Gemeinschaftshauptschule
- Kardinal-von-Galen Schule, Realschule und Gymnasium
- Ernst-Klee Schule, Westfälische Förderschule Mettingen
- Studienkolleg für luso-brasilianische Studierende
- Comenius-Kolleg
- Institut für Brasilienkunde e. V.
- VHS Ibbenbüren, Geschäftsstelle Mettingen
- Sonstige weiterführende Schulen in den Nachbarkommunen Westerkappeln, Ibbenbüren und Tecklenburg sowie Grüterschule Rheine – Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen.

Überregionale Verkehrsanbindung

Zu Lande:

- A 1 Hansalinie (Nord-Süd-Verbindung); Auffahrten: Münster-Nord, Greven, Ladbergen, Tecklenburg/Lengerich, Osnabrück-Hafen
- A 31 Nordsee - Ruhrgebiet (Nord-Süd-Verbindung); Auffahrten: Ochtrup/B 54, Ochtrup/ B 403
- A 30 Bad Oeynhausen - Hengelo (Ost-West-Verbindung); Auffahrten: Lotte/Westerkappeln, Laggenbeck/Tecklenburg, Ibbenbüren, Ibbenbüren-West, Hörstel, Rheine-Kanalhafen, Rheine, Rheine-Nord

Mit der Bahn:

- flächendeckendes Bahnstreckennetz (ideale Bahnanbindung gewährleistet)

Zu Wasser:

- Dortmund - Ems-Kanal: 43,2 km von Greven / Fuestrup bis Rheine / Landesgrenze Niedersachsen
- Mittellandkanal: 26 km von Hörstel / Bergeshövede Westerkappeln / Landesgrenze Niedersachsen

In der Luft:

- Münster Osnabrück International Airport (FMO)

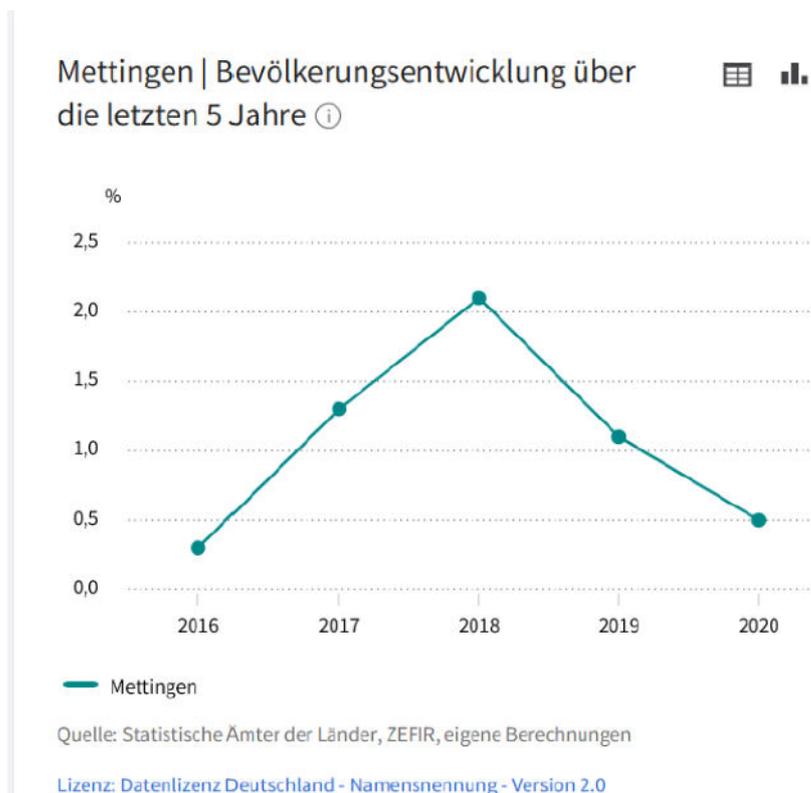
² Quelle: www.mettingen.de – Zahlen, Daten, Fakten

³ Quelle: <https://westmbh.de/standort/wirtschaftsdaten/>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Demografische Entwicklung Übersicht⁴



Wirtschaftsklima⁵

„Im Frühjahr 2022 haben sich die konjunkturellen Perspektiven für die Unternehmen im Münsterland und in der Emscher-Lippe-Region deutlich verschlechtert. Substanzielle Abwärtsrisiken, vor allem die hohe Dynamik bei Energie- und Rohstoffpreisen und die wieder größere Sorge um Lieferengpässe, belasten die wirtschaftliche Aktivität und sorgen für spürbare Unsicherheiten. Der Ukraine-Krieg mit seinen kaum kalkulierbaren Folgen trifft eine nach wie vor durch die Corona-Krise angeschlagene nord-westfälische Wirtschaft.“

Geschäftslage/Geschäftserwartungen⁶

„Nach überstandem Corona-Tief hält sich die Lageeinschätzung noch auf vergleichsweise hohem Niveau und in Teilen der Wirtschaft sogar stabil. Nur jeder elfte Betrieb bewertet die aktuelle Situation mit „schlecht“. Grundsätzlich vorhandene konjunkturelle Auftriebskräfte können sich nur eingeschränkt entfalten.“

Durch den Ukraine-Krieg werden die Unternehmen wieder zurück in den Krisenmodus versetzt - Pessimismus und Zukunftssorgen machen sich breit. Die Hoffnung auf eine nachhaltige Erholung ist in weiten Teilen der Wirtschaft erloschen. Knapp 40 Prozent der befragten Unternehmen befürchten in den nächsten Monaten eine konjunkturelle Talfahrt. Das kaum mehr zu kalkulierende Kostenrisiko hat ein bedrohliches Ausmaß erreicht.“

⁴ Quelle: www.wegweiser-kommune.de/kommunen/mettingen

⁵ Quelle: IHK-Nordwestfalen, Konjunkturbericht Frühjahr 2022

⁶ siehe Fußnote 5

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

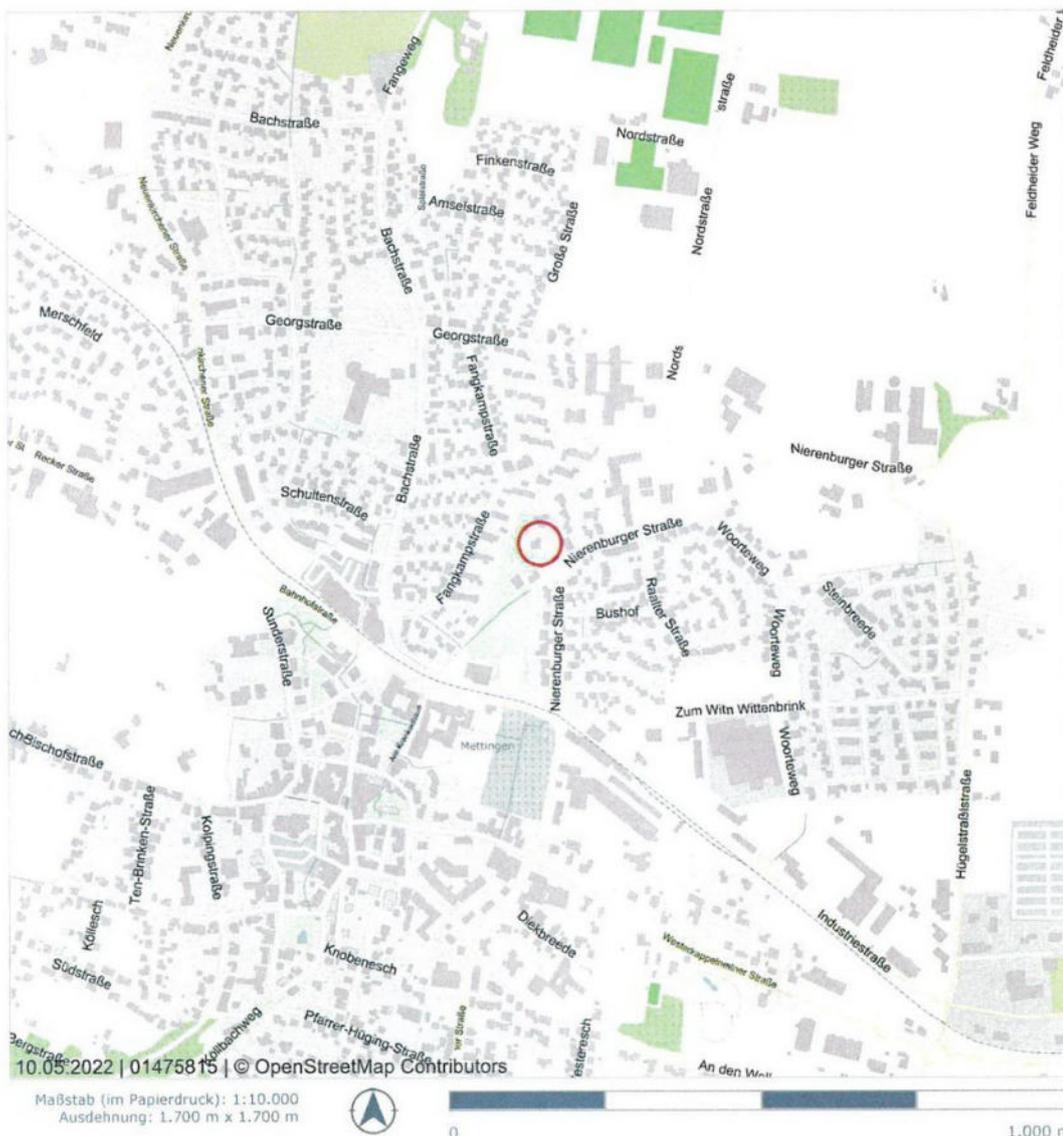
3.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo
49497 Mettingen , Westf, Parkstr. 3



geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Regionale Lage	Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 550 m Luftlinie, nordöstlich der Gemeindeverwaltung Mettingen, entfernt. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen befindet sich in ca. 11 km Luftlinie Entfernung, in östlicher Richtung. Die Bushaltestelle „Westeresch“, der öffentlichen Verkehrsmittel liegt ca. 600 m (fußläufig) entfernt, in südöstlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 111, 114, 215, F10, N19 und S10. Die Bushaltestelle „Diekbreede“ liegt ca. 650 m (fußläufig) entfernt, in südlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 210, 211, 212, 214, 215, N19 und R 20. Der Bahnhof in Ibbenbüren befindet sich in ca. 7,7 km Entfernung (mit dem PKW), in südwestlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	Es handelt sich um ein I-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage.
Wohn- und Geschäftslage	als Wohnlage geeignet, zum Westen schließt ein Park an das Grundstück an
Immissionen	Dem Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

3.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 47,00 m
Mittlere Tiefe	ca. 45,00 m
Grundstücksgröße	2.445 m ²
Grundstücksform, gesamt	unregelmäßig geformtes Reihengrundstück, an einem Wendehammer
Höhenlage zur Straße	normal

3.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Der Sachverständige unterstellt ebenfalls den Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalisationsnetz.
Sonstige Anschlüsse	TV über Kabelanschluss
Grenzverhältnisse	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Baugrund, Grundwasser

Lt. Onlineabfrage am 08.09.2022, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁷, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:

„Karstgebiet

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 08.09.2022, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁸.

Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

3.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Mettingen Blatt 2259 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Mettingen Blatt 2259 besteht folgende Eintragung:

Lfd.-Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 2/22). Eingetragen am 10.03.2022.

Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III der Grundbücher dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Wohnungsbindung

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Wohnraumförderung, Frau Klausmeyer vom 07.09.2022, besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Lt. Auskunft der Gemeinde Mettingen - Bauverwaltungsamt, Herrn Brüggemann vom 11.05.2022 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)“

⁷ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁸ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Altlastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umwelt und Planungsamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde – Frau Vidal vom 12.05.2022 „dass o. g. Flurstück 996 wurde nach multitemporaler Luftbildauswertung bis in die 1970er Jahre gärtnerisch oder als Grünfläche genutzt und wurde anschließend mit dem heutigen Gebäude bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich ein unterirdischer Öltank mit 16 m ³ Volumen, Mängelbescheinigungen über den Tank liegen nicht vor. Für das oben genannte Flurstück 996 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Die Fläche ist nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen oder dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt erfasst. Es liegen somit keine Hinweise zu dem betreffenden Grundstück vor, die auf einen Eintrag von Schadstoffen in den Boden befürchten lassen.“
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 25.05.2022, besteht keine Baulasteintragung.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Die Gemeinde Mettingen, Bauamt, Herr Brüggemann, bescheinigt am 11.05.2022, „dass für das o.g. Grundstück keine Kanalanschlussbeiträge ausstehen. Ausbaumaßnahmen für die erschließenden öffentlichen gemeindliche Straße sind zurzeit nicht geplant. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt beitragspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden, sind Beiträge nach den dann geltenden Bestimmungen zu zahlen. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. Beiträge nach dem KAG für straßenbauliche Maßnahmen einschließlich Nebenanlagen stehen zurzeit nicht aus.“
Denkmalschutz	nicht vorhanden.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigende) Rechten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	<p>Folgende Unterlagen lagen dem Sachverständigen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigung vom 09.11.1976 AZ: 61-3-270.100.5 „Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage“ • Nachtragsbaugenehmigung vom 06.07.1977 AZ: 61-3-270.100.5 „Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, hier: veränderte Ausführung in allen Geschossen und III. statische Nachtragsberechnung“ <p>Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.</p>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

4. Gebäudebeschreibung

4.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes, freistehendes, I-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und integrierter Doppelgarage im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Schwimmbad mit Sauna, Dusche und WC im Kellergeschoss vorhanden.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1977
Modernisierungen	Es hat ein mittlerer Modernisierungsgrad stattgefunden, siehe nachfolgende Ermittlung unter Punkt 4.1.1.
Wertrelevantes Baujahr	ca. 1985
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

4.1.1. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr

In der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) wurde ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen aufgenommen. Aufgrund dieses Modells wird zunächst der Modernisierungsgrad ermittelt.

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig.

Modernisierungsgrad

Bezeichnung	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 – 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 – 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 – 20 Punkte

Der Sachverständige legt den Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zugrunde und wählt **8 Punkte**.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

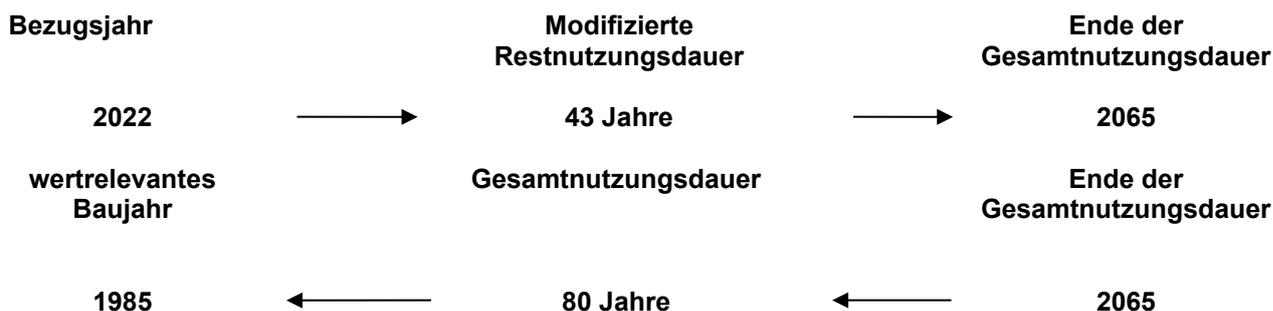
Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Das Objekt wurde ca. 1977 erbaut und hat ein Alter von ca. 45 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungstichtag).

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich durch Interpolation der Werte aus vorgenannter Tabelle eine **Restnutzungsdauer von ca. 43 Jahren**.

Hieraus schließt sich ein wertrelevantes Baujahr 1985:



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

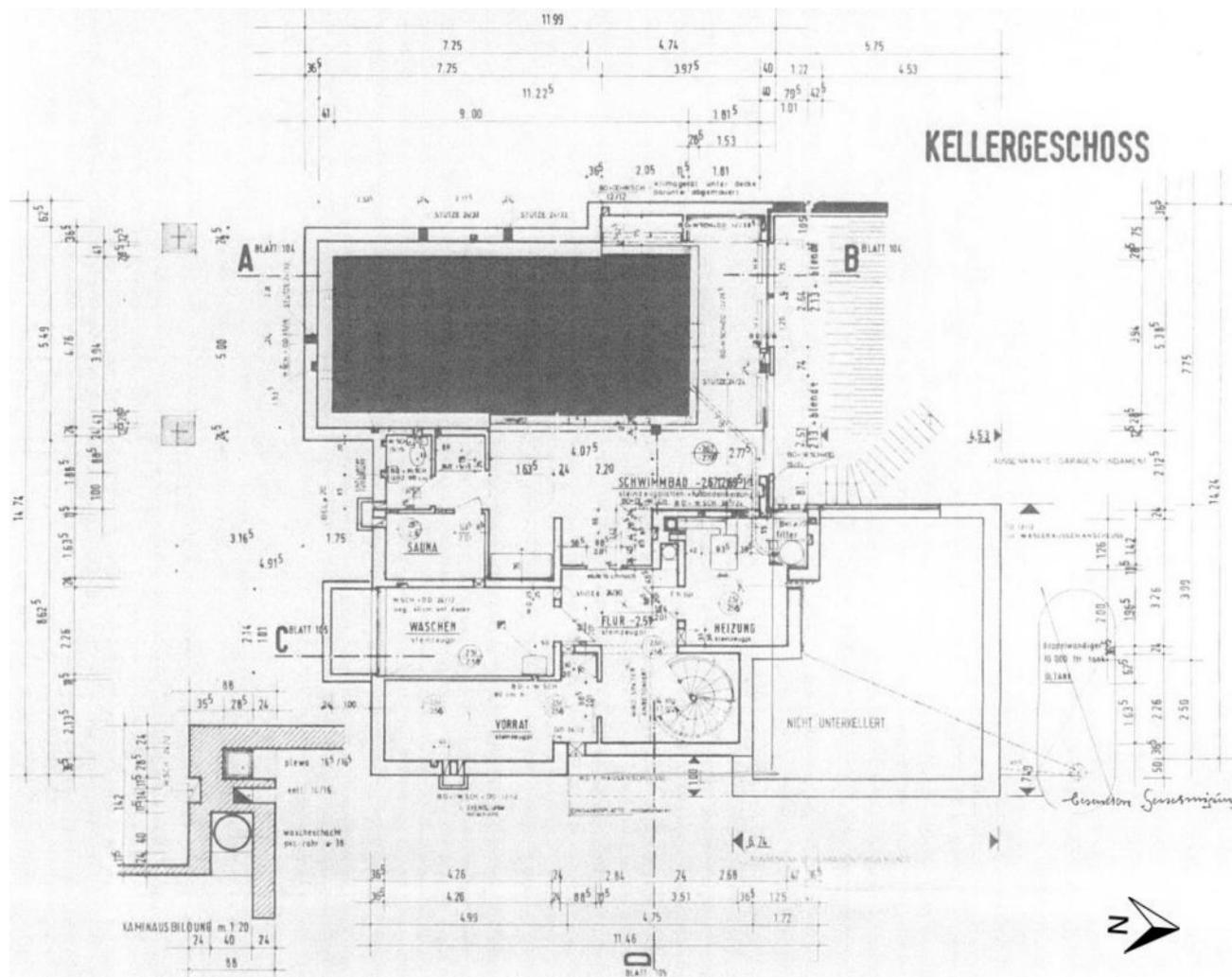
4.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft am 05.07.1977

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Flur her gesehen im Uhrzeigersinn (Kellerräume wurden nicht berücksichtigt):

Schwimmbad, Sauna, WC, Dusche



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

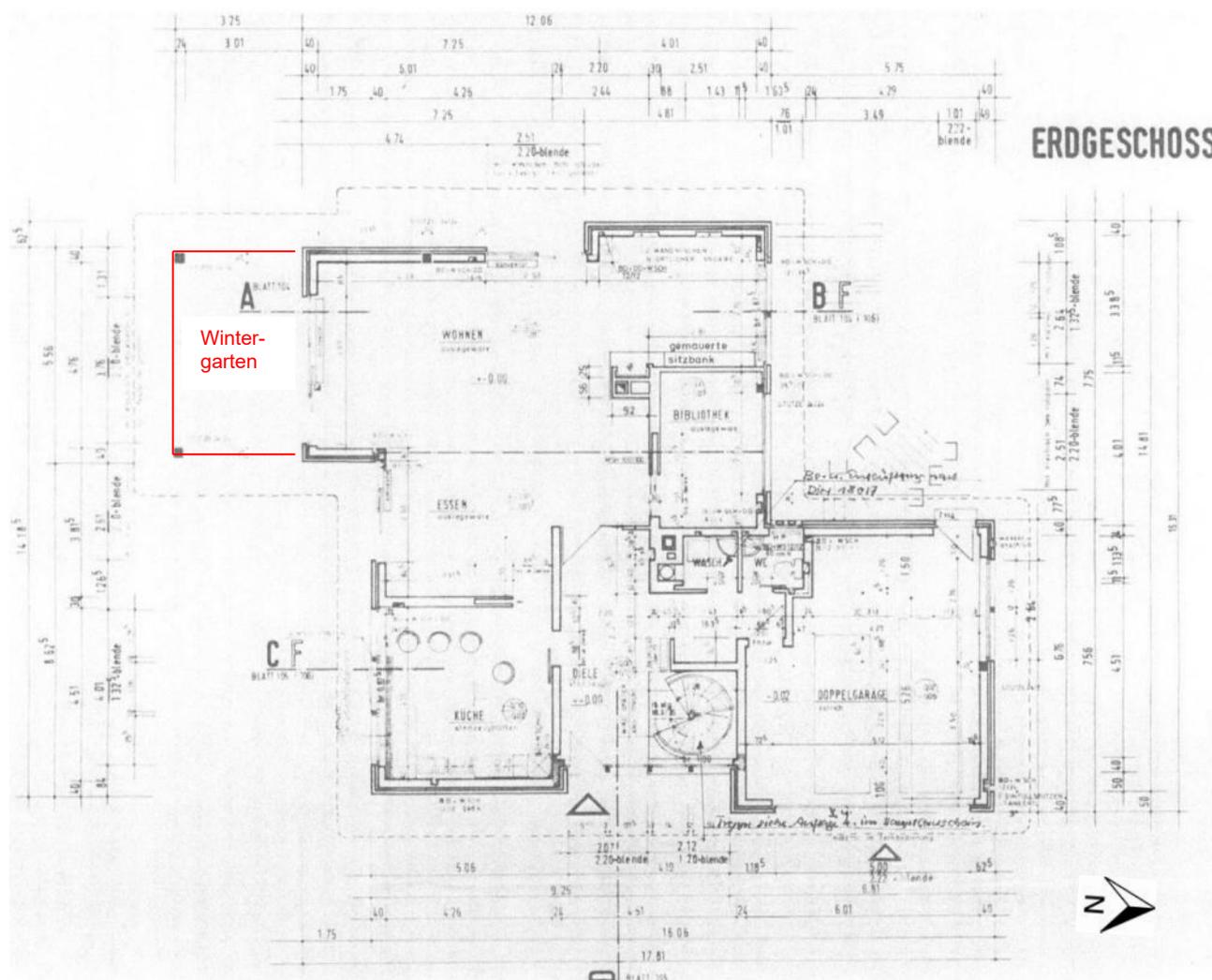
Erdgeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft am 05.07.1977

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Hauseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:
Diele, Küche (zum Süden orientiert), Essen und Wohnen (zum Süden und Westen orientiert) mit Zugang zum beheizten Wintergarten (ehemals überdachte Terrasse) (zum Süden, Westen und Osten orientiert), Bibliothek (zum Norden orientiert), WC, Waschen und integrierte Doppelgarage

Anmerkung

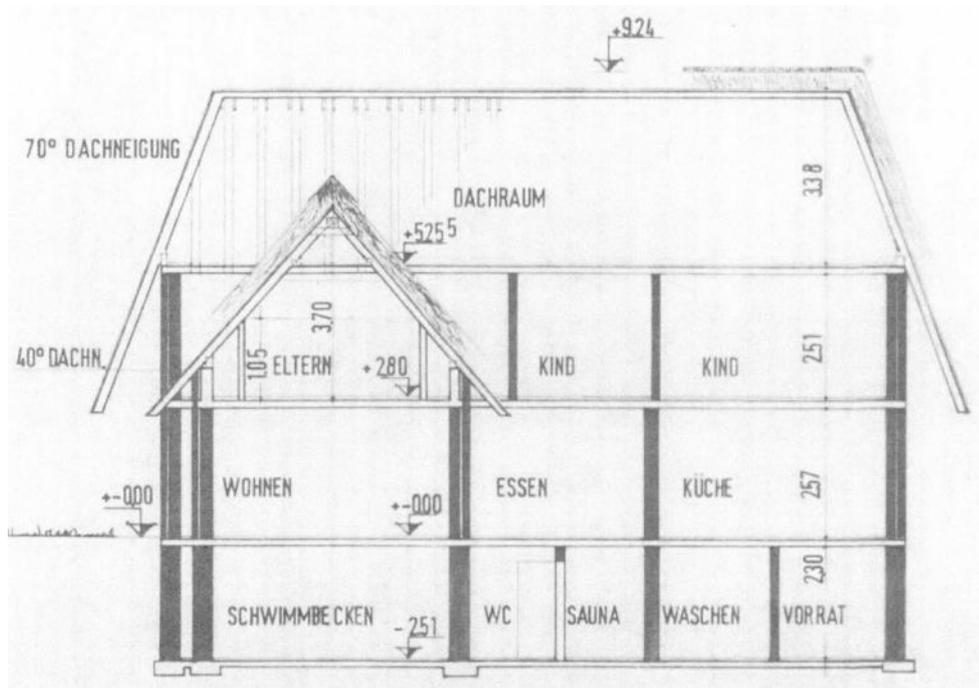
Der Sachverständige hat Skizzierungen vorgenommen, diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen,
 Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

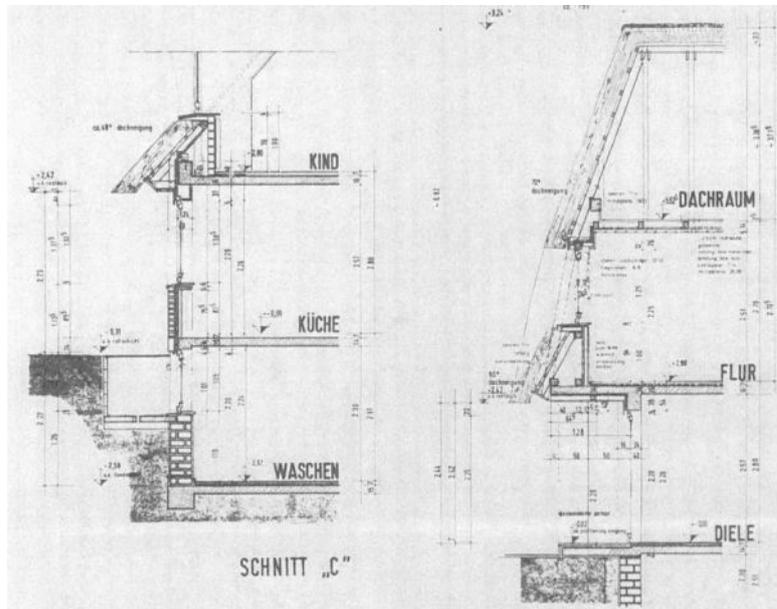
Schnitt

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft



Schnitte

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft

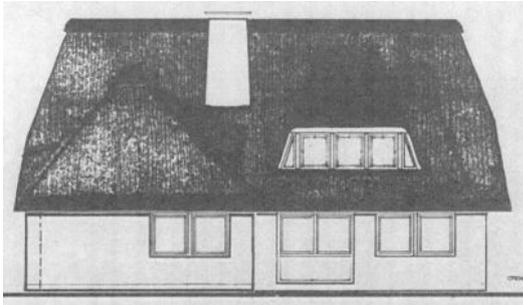


Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

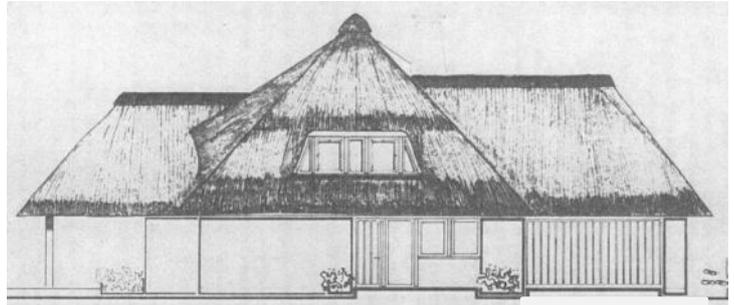
Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Ansichten

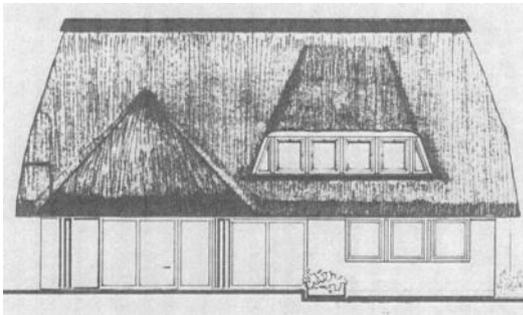
Zeichnung bauaufsichtlich geprüft am 05.07.1977



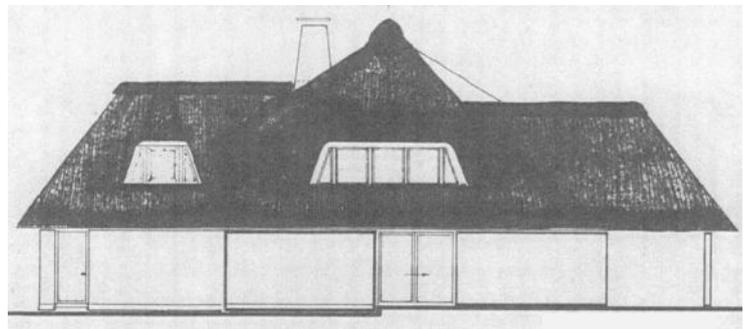
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

4.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerumfassungswände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 40,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	11,5 – 24,0 cm
Geschossdecken	Stahlbeton, über DG: Holzbalkenlage
Geschosstreppe	freischwebende Holzwendeltreppe mit Stahlhandlauf
Fassade/Außenverkleidung	Kalksandstein gestrichen
Dachform	Walm-, bzw. Satteldach
Dacheindeckung	Reetdach o.ä.
Besondere Bauteile	Wintergarten beheizbar

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Besondere Einrichtungen	<u>Wertansätze:</u>
- Alarmanlage - GIRA mit Panikknopf, lauter u. stiller Alarm, direkt zur Polizei, zusätzlich schalten sich sämtliche Lichter im Haus sowie Außenstrahler ein	6.000,00 €
- offener Kamin	5.000,00 €
- Klimaanlage Schlafzimmer	1.000,00 €
- Sauna	2.500,00 €
- Schwimmbad	60.000,00 €

Der Sachverständige berücksichtigt für die v. g. Merkmale, die entsprechenden Wertansätze. Die tatsächlichen Kosten können auch darüber oder darunter liegen. Diese Wertansätze werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

4.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage
Heizung	Ölzentralheizung, Viessmann, duo-parola-e, 16.000 l Tank. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Im Wohnbereich befindet sich vor einem bodentiefen Außenfenster eine Konvektoren Heizung.
Warmwasserversorgung	über Boiler, o. ä.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

4.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilweise durch einen Zaun sowie mit Bepflanzungen in den Rabatten und zur Straßenseite mit Heckenbepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Parkplatzfläche vor der Doppelgarage ist mit Rasengittersteinen befestigt. Die Zuwegung zum Hauseingang, eine kleine Fläche hinter der Garage sowie die Terrassenfläche sind mit rechteckigen, roten Pflastersteinen ausgelegt. Weiterhin ist im Terrassen- sowie Wintergartenbereich ein Streifen mit Fliesen befestigt.
Gartengestaltung	im Allgemeinen Rasen mit Buschwerk, Stauden, Blumen und Bäumen in den Rabatten.
Außenanlagen	Die Außenanlagen sind großzügig gestaltet sowie gärtnerisch angelegt und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es ist eine besondere Gartenbewässerungsanlage vorhanden. Diese kann optional mit Flüssigdünger bestückt werden. Hierfür sind zwei aufwendige Brunnen erstellt worden.

Der Sachverständige berücksichtigt für die Bewässerung und Brunnen einen Wertansatz in Höhe von 35.000,00 €. Die tatsächlichen Kosten können auch darüber oder darunter liegen. Dieser Wertansatz wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

4.6. Raumausstattung und Ausbaurzustand

Fußböden	KG: WC Dusch- und Schwimmbadbereich, EG: Diele, Flur, Küche, Wintergarten: Fliesen, Gäste-WC und Bäder DG: Granitfliesen Wohnen/Essen und Schlafräume: Parkett
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Gäste-WC ca. türhoch gefliest, Bäder raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich
Deckenflächen	im Allgemeinen tapeziert und gestrichen
Fenster	Holzrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	im EG vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	KG, WC: (Bj. 1977) Stand WC mit Einbau-Spülkasten, Waschbecken Duschbereich EG - Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Waschbecken mit Halbsäule und Einhebelmischer DG - Bad 1: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Bidet, 2 Waschbecken je mit Halbsäule und Einhebelmischer, große Einbaubadewanne mit Whirlpoolfunktion, Einbaudusche Bad 2: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Bidet, Waschbecken mit Halbsäule und Einhebelmischer, Einbaudusche
Sanitäröbjekte	weiß

4.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	- leichte Feuchtigkeitserscheinungen im Heizungskeller Wertansatz: 5.000,00 €. Die tatsächlichen Kosten können auch darunter oder darüber liegen. Dieser Wertansatz wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. „Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert.“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.⁹

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Details der Baubeschreibung erfolgen gegebenenfalls aufgrund der Angaben der Teilnehmer am Ortstermin durch Befragung. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von dem Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

4.8. Bauzahlen

4.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen erstellt.

Wohnhaus mit integrierter Garage

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
KG	Rechteck	1	1,00	11,990	14,740	176,73
	Rechteck	1	1,00	0,750	3,990	2,99
	Rechteck	1	1,00	0,470	1,660	0,78
	Rechteck	1	-1,00	0,500	2,500	-1,25
	Rechteck	1	-1,00	4,750	0,500	-2,38
	Rechteck	1	-1,00	1,750	8,625	-15,09
	Rechteck	1	-1,00	7,250	0,625	-4,53
					Gesamt	157,25

⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 9. Auflage 2020, S. 1043/1044

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

					Übertrag	157,25
EG, inkl. Garage	Rechteck	1	1,00	12,060	14,185	171,07
	Rechteck	1	1,00	4,810	0,625	3,01
	Rechteck	1	-1,00	4,190	0,500	-2,10
	Rechteck	1	-1,00	1,750	8,625	-15,09
	Rechteck	1	1,00	5,750	7,560	43,47
	Rechteck	1	1,00	0,750	0,500	0,38
	Rechteck	1	1,00	3,250	5,560	18,07
					Gesamt	218,81
DG	Rechteck	1	1,00	9,890	14,810	146,47
	Rechteck	1	1,00	5,000	5,240	26,20
	Rechteck	1	1,00	7,560	5,750	43,47
					Gesamt	216,14

**Bruttogrundfläche (BGF),
Wohnhaus, integrierte Garage** **592,20 m²**

4.8.2. Nutz- und Wohnflächenberechnung

Aufgrund schlechter Lesbarkeit der Maße in den Zeichnungen wird die Wohn- und Nutzflächenberechnung der Architektengemeinschaft agn aus Ibbenbüren vom 15.03.1977 (den Bauunterlagen entnommen), übernommen und die Richtigkeit unterstellt. Die Berechnungen wurden stichprobenartig vom Sachverständigenbüro überprüft. Der Bereich der überdachten Terrasse wurde zum beheizbaren Wintergarten umgestaltet. Der Hobbyraum im DG wird zu Wohnzwecken genutzt. Das Fensterrohbaumaß sollte 1/8 der Grundfläche, hier Wohnfläche, des Raumes betragen.

Erdgeschoss

Wintergarten	3,25 x 5,56	= 18,07 m ²
Wohnen	8,45 x 4,76	= 40,22 m ²
	+ 2,81 x 3,38 ⁵	= 9,51 m ²
	+ 1,20 x 0,62 ⁵	= 0,75 m ²
Essen	4,26 x 3,81 ⁵	= 16,25 m ²
	+ 2,44 x 2,26 ⁵	= 5,53 m ²
Bibliothek	2,51 x 4,01	= 10,07 m ²
Küche	4,26 x 4,51	= 19,21 m ²
WC	1,60 ⁵ x 1,26	= 2,02 m ²
Diele	2,20 x 5,56	= 12,23 m ²
	+ 4,38 ⁵ x 0,56	= 2,46 m ²
	+ 1,63 ⁵ x 1,88 ⁵	= 3,08 m ²
	+ 1,25 x 1,26	= 1,58 m ²
Waschen	1,43 x 1,26	= 1,80 m ²
		140,98 m²
	- 3 % Putz	= -4,23 m²
Erdgeschoss, gesamt		= 136,75 m²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Dachgeschoss

Flur	$1,16^5 \times 2,84$	=	$3,31 \text{ m}^2$	
	+ $2,26 \times 6,11$	=	$13,81 \text{ m}^2$	
	+ $2,14^5 \times 2,25$	=	$4,83 \text{ m}^2$	
				<u>21,95 m²</u>
Abstellraum	$0,97^5 \times 1,24$	=	$1,21 \text{ m}^2$	
	+ $2,17^5 \times 0,79$	=	$1,72 \text{ m}^2$	
	+ $1,01^5 \times 0,78^5$	=	$0,80 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{0,79 \times 0,03^5}{2}$	=	$0,37 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{1,24 \times 1,45}{2}$	=	$0,90 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{1,01^5 \times 0,78^5}{2}$	=	$0,40 \text{ m}^2$	$2,06 \text{ m}^2$
Bad	$3,00 \times 1,63$	=	$4,89 \text{ m}^2$	
	+ $0,62 \times 1,94$	=	$1,20 \text{ m}^2$	
	+ $0,78 \times 0,98$	=	$0,76 \text{ m}^2$	
	+ $2,21^5 \times 0,93^5$	=	$2,07 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{0,93^5 \times 0,54^5}{2}$	=	$0,26 \text{ m}^2$	$8,66 \text{ m}^2$
WC	$1,87^5 \times 1,00$	=	$1,88 \text{ m}^2$	
Bad	$1,01 \times 1,12^5$	=	$1,14 \text{ m}^2$	
	+ $3,00 \times 1,62^5$	=	$4,87 \text{ m}^2$	
	+ $0,90 \times 2,76$	=	$2,48 \text{ m}^2$	
	+ $2,22 \times 2,26$	=	$5,02 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{2,26 \times 0,67}{2}$	=	$0,76 \text{ m}^2$	$12,75 \text{ m}^2$
Eltern (Dachgeschoß) :	$4,36 \times 5,58$	=	$24,27 \text{ m}^2$	
	$0,90 \times 2,86$	=	$2,57 \text{ m}^2$	
	./. $0,445 \times 0,56$	=	$0,25 \text{ m}^2$	
				$26,59 \text{ m}^2$ alte Wohnfläche des Elternzimmer
	+ $3,55 \times 5,42$	=	$19,24 \text{ m}^2$	
				$45,83 \text{ m}^2$ neue Wohnfläche
Kind	$3,36 \times 1,07^5$	=	$3,61 \text{ m}^2$	
	+ $2,74^5 \times 4,15^5$	=	$11,41 \text{ m}^2$	
	./. $0,62^5 \times 0,11^5$	=	$0,07 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{1,07^5 \times 0,65^5}{2}$	=	$0,35 \text{ m}^2$	$14,60 \text{ m}^2$
				Übertrag: 107,73 m²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Übertrag: 107,73 m²

Kind	$4,15^5 \times 4,51 = 18,74 \text{ m}^2$	
	$+ 1,62^5 \times 0,50^5 = 0,82 \text{ m}^2$	
	$./.: 0,62^5 \times 0,11^5 = 0,07 \text{ m}^2$	
	$./.: 0,19^5 \times 1,77 = 0,35 \text{ m}^2$	
	$./.: \frac{1,77 \times 1,25^5}{2} = 1,11 \text{ m}^2$	<u>18,03 m²</u>
Hobbyraum	$6,19^5 \times 6,76 = 41,88 \text{ m}^2$	
zu Wohnzwecken ausgebaut	$./.: 2,36^5 \times 0,45 = 1,06 \text{ m}^2$	
	$./.: 1,41 \times 1,23 = 1,73 \text{ m}^2$	
	$./.: \frac{1,41 \times 0,25}{2} = 0,18 \text{ m}^2$	
	$./.: \frac{2,42 \times 1,45}{2} = 1,75 \text{ m}^2$	
	$./.: \frac{6,19^5 \times 1,45}{2} = 4,49 \text{ m}^2$	
	$./.: \frac{3,86 \times 1,45}{2} = 2,80 \text{ m}^2$	<u>29,87 m²</u>
		155,63 m²
	- 3 % Putz	= <u>-4,67 m²</u>
	Dachgeschoss, gesamt	= 150,96 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche:

EG:	136,75 m ²
DG:	<u>150,96 m²</u>
Wohnhaus, gesamt:	287,71 m ² , rd. 288,00 m ²

Plausibilisierung der Nutz- und Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

4.9. Nebengebäude

Art des Gebäudes	Nebengebäude - Gartenhaus - ohne Wertansatz, da abgängig
Konstruktionsart	Holzkonstruktion

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

5. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist aufgrund der großen Wohnfläche als „eingeschränkt“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung.
Verkäuflichkeit	Die Verkäuflichkeit wird aufgrund der Lage als „gut“ eingeschätzt. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Objekten dieser Art, dieses steht jedoch einem geringen Angebot gegenüber.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts	<p>Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.</p> <p>Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Vergleichswertverfahren • das Ertragswertverfahren • das Sachwertverfahren • oder mehrere dieser Verfahren <p>heranzuziehen.</p> <p>Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.</p> <p>Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.</p>
--	--

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

6.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücken der Fall.

Anwendbarkeit

Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das Vergleichswertverfahren mit vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen Vergleichsfaktoren gerechnet wird und nicht mit direkten Vergleichswerten von vergleichbaren Kaufpreisen.

6.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

Anwendbarkeit

Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt und die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

6.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

Anwendbarkeit

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.2. Bodenwertermittlung

6.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.
 Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.2.2. Bodenrichtwertanpassung

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

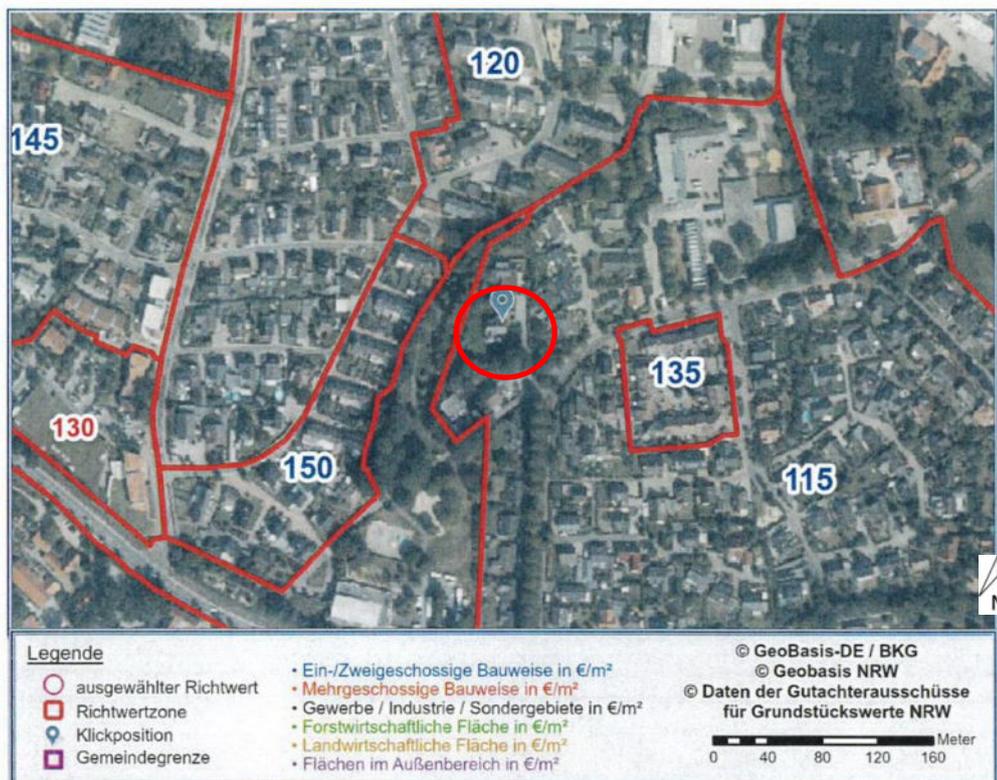


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettingen
Gemarkungsname	Mettingen
Ortsteil	Mettingen
Bodenrichtwertnummer	14010
Bodenrichtwert	115 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Freies Feld	Zone MG 18

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2022 = 115 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bauweise	offene, I-geschossige Bauweise
Grundstückstiefe	unterschiedlich, durch unregelmäßig geformtes Grundstück

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf „WA-Flächen“ (Allgemeines Wohngebiet). Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Grundstück wird zurzeit zu Wohnzwecken genutzt, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 35 m.

Das zu bewertende Grundstück weist durch die unregelmäßige Form überwiegend eine sog. „Übertiefe“ auf.

In Kleiber¹⁰, wird Folgendes angegeben:

„Die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstückstiefe ist von einer Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit dem Ergebnis analysiert worden, dass für eine sachgerechte Wertermittlung eine Aufteilung ab einer bestimmten Grundstückstiefe sinnvoll ist, da für übertiefe Grundstücksflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr deutliche Preisabschläge im Verhältnis zum Wert des Vorderlandes gemacht werden, und zwar auch – wenn auch vielleicht nicht in gleichem Maße – bei in offener Bauweise errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. **Nach den vorliegenden Untersuchungen ist die Grenze überwiegend bei einer Grundstückstiefe von rd. 35 m zu ziehen.** In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass z. B. ab 35 m Grundstückstiefe die hieran anschließenden Grundstücksteilflächen – gestaffelt nach Tiefenzonen – mit einem Wertabschlag zum Vorderlandwert angesetzt werden. Des Weiteren haben die Untersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass der Wert des Hinterlandes bei etwa 10 bis 35 % des Vorderlandwerts anzusetzen ist, wobei überwiegend ein Wertansatz von 15 % festgestellt wurde.

Aufgrund der Tiefen teilt der Sachverständige das Grundstück in 800 m² Vorderland (Hausgrundstück) und 1.645 m² Hinterland auf. Für das Vorderland wählt der Sachverständige einen m²-Preis in Höhe von **115,00 €/m²** und das Hinterland teilt er mit 850 m² und einen 50 %igen Wert des Richtwertes in Höhe von **57,50 €/m²** sowie 795 m², mit einem 30 %igen Wert des Richtwertes in Höhe von **34,50 €/m²**, auf.

Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert auf Gebäude mit einer offenen, I-II-geschossigen Bauweise. Das Bewertungsobjekt weist eine offene, I-geschossige Bauweise auf.

Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

6.2.3. Bodenwertberechnung

Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	115,00 €/m ²
Grundstücksfläche - Vorderland	x 800 m ²
Bodenwert	<u>92.000,00 €</u>
Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	57,50 €/m ²
Grundstücksfläche – Hinterland (50 %iger Wert)	x 850 m ²
Bodenwert	<u>48.875,00 €</u>
Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	34,50 €/m ²
Grundstücksfläche – Hinterland (30 %iger Wert)	x 795 m ²
Bodenwert	<u>27.428,00 €</u>
	168.303,00 €
Bodenwert, gesamt:	<u>168.000,00 €</u>

¹⁰ Lt. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis, Seite 1511/1512

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Ermittlung des tatsächlichen Bodenwertes sowie des zum Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwerts:

	Bodenrichtwert €/m ²	Bodenwert kompatibel zum	
		Sachwertfaktor	tatsächlich
Gesamtfläche 2.445 m ²	115 €/m ²	rd. 168.000,00 €	rd. 168.000,00 €
Zwischenwert			168.000,00 €
Sonstige Zu- und Abschläge			
Keine			0,00 €
Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)		168.000,00 €	
Bodenwert des Grundstücks			168.000,00 €

6.3. Sachwertermittlung

6.3.1. Methodik

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen i.S. § 37 und dem Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor i.S. des § 39 ImmoWertV.

Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV).

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.3.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

Durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten)	Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dienen der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes. Sie enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angabe zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den m ² Brutto-Grundfläche (BGF).
Baupreisindex	Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungstichtag.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK) an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird i. d. R. als Bauschaden berücksichtigt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.
Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).
Bauliche Außenanlagen	Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Im üblichen Umfang sind diese Anlagen im Sachwert enthalten. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer i. d. R. an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstückmerkmale zu eliminieren. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anmerkung

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2022 abweichend zu dem Modell der AGVGA – NRW, Stand 11.07.2017, folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors, an:

- **Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)**

Nicht berücksichtigt werden:

- **Objekte mit einer Grundstücksfläche > 1.200 m²**

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu Berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen, wie z. B. den Parametern der Gutachterausschüsse, die den herangezogenen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

6.3.3. Sachwertberechnung

6.3.3.1. vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	592,20 m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Ursprungsgebäude: Zweifamilienhaus, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17%)	Typ 1.01: 832,00 €/m ² BGF ¹¹ Typ 1.21: 1.002,00 €/m ² BGF

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Grundfläche:

BGF KG: 157,25 m², BGF EG: 218,81 m², BGF DG: 216,14 m²,
nicht unterkellert (218,81 m² - 157,25 m²) = 61,56 m²

Typ 1.01: KG, EG, ausgebautes DG = 3 Ebenen

unterkellertes Bereich = 157,25 m² x 3 Ebenen = 471,75 m²,

abzgl. Mehrfläche im EG (218,81 m² - 216,14 m²) = 2,67 m² =

469,08 m²

Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG = 2 Ebenen

Nicht unterkellertes Bereich = 61,56 m² x 2 Ebenen =

123,12 m²

BGF = 592,20 m² (100 %)

davon unterkellertes Bereich: 469,08 m² (79,21 %)

nicht unterkellertes Bereich: 123,12 m² (20,79 %)

Ergebnis:

Typ 1.01 gewichteter Kostenkennwert: 832,00 €/m² x 79,21 % = 659,03 €/m²

Typ 1.21 gewichteter Kostenkennwert: 1.002,00 €/m² x 20,79 % = 208,32 €/m²

Kostenkennwert

867,35 €/m², rd. 867,00 €/m²

¹¹ siehe 6.3.3.1.1.Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	867,00 €/m ²	
Wertermittlungstichtag	22.11.2022	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	163,5	
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %) am Wertermittlungstichtag	867,00 €/m ² * 163,5/ 100 = rd. 1.418,00 €/m ² BGF	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten	592,20 m ² BGF * 1.418,00 €/m ² BGF =	839.740,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ¹²	
Restnutzungsdauer	43 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor = Alterswertminderung 46 % linear = 386.280,00 €)	(839.740,00 € * 0,54)	* 0,54
vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus mit Integrierter Doppelgarage		453.460,00 €

¹² Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt bei der Ermittlung des Sachwertfaktors eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde. Die Sachverständige geht ebenfalls von einer 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer aus, um die Modellkonformität zu gewährleisten.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.3.3.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Einfamilienhaus,	Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260
	Typ 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515
Bauteil		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5				100	
Sanitäreinrichtungen	9					100
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	Ergebnis
Außenwände	Typ 1.01: 23 % * 100 % * 725 €/m ²	167,00 €/m ²	201,00 €/m ²
	Typ 1.21: 23 % * 100 % * 875 €/m ²		
Dach	Typ 1.01: 15 % * 100 % * 835 €/m ²	125,00 €/m ²	151,00 €/m ²
	Typ 1.21: 15 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Fenster und Außentüren	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 725 €/m ²	80,00 €/m ²	96,00 €/m ²
	Typ 1.21: 11 % * 100 % * 875 €/m ²		
Innenwände und -türen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 725 €/m ²	80,00 €/m ²	96,00 €/m ²
	Typ 1.21: 11 % * 100 % * 875 €/m ²		
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ²	92,00 €/m ²	111,00 €/m ²
	Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Fußböden	Typ 1.01: 5 % * 100 % * 1.005 €/m ²	50,00 €/m ²	61,00 €/m ²
	Typ 1.21: 5 % * 100 % * 1.215 €/m ²		
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 1.260 €/m ²	113,00 €/m ²	136,00 €/m ²
	Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.515 €/m ²		
Heizung	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 835 €/m ²	75,00 €/m ²	90,00 €/m ²
	Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.01: 6 % * 100 % * 835 €/m ²	50,00 €/m ²	60,00 €/m ²
	Typ 1.21: 6 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
	Summe	832,00 €/m²	
		Summe	1.002,00 €/m²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.
Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.3.3.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage	453.460,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %	31.742,00 €
Bodenwert (kompatibel mit dem Sachwertfaktor)	<u>168.000,00 €</u>
	653.202,00 €
vorläufiger Sachwert	rd. 653.000,00 €

6.3.3.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem Immobilienmarkt zeigt sich immer wieder, dass sich Objekte dieser Art nicht zum ermittelten Sachwert veräußern lassen, sondern einer Anpassung an den Markt bedürfen. Im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Der Sachwert des Grundstückes setzt sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen anschließend im Rahmen einer Marktanpassung durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (SF) ein. Diese Sachwertfaktoren werden vom örtlichen Gutachterausschuss gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. (...)“

Der Sachwertfaktor repräsentiert das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten.

„Die um Ausreißer eliminierte Stichprobe umfasst 1055 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser. Die Auswertung der Stichprobe erfolgt mittels einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Hierbei werden folgende Merkmale auf Ihren jeweiligen Einfluss auf den Sachwert eines Objektes untersucht:

- vorläufiger Sachwert
- Gebäudeart
- Restnutzungsdauer
- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Gebietsgliederung bzw. Gemeinde
- Index
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert

Das Ergebnis der Regressionsanalyse weist die den Sachwertfaktor beeinflussenden Merkmale aus. Diese Merkmale sind der vorläufige Sachwert, die Gebäudeart, die Gebietsgliederung und der Index. Für diese Merkmale werden Umrechnungskoeffizienten definiert (...). Die übrigen untersuchten Merkmale zeigen für die ausgewertete Stichprobe keinen Einfluss auf den Sachwertfaktor. Außerdem können deskriptive Merkmale zu der Zielgröße Sachwertfaktor und den normierten Sachwertfaktor aus der Regressionsanalyse entnommen werden:

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Deskriptive Merkmale bezüglich des Sachwertfaktors und normierten Sachwertfaktors

Deskriptive Merkmale	Sachwertfaktor SF	Normierter Sachwertfaktor SF _{NORM}
Mittelwert:	0,99	1,13
Standardabweichung	+/- 0,23	+/- 0,19
Minimum	0,45	0,62
Median	0,97	1,13
Maximum	1,87	1,68

Die jeweiligen Normklassen eines Merkmals, die der Regression zugrunde gelegt wurden, weisen einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00 auf und sind in den Tabellen jeweils blau hinterlegt. Bei einer Wertermittlung mit dem Sachwertverfahren für ein individuelles, von der Norm abweichendes Objekt ist der Sachwertfaktor zu bestimmen. Dieser Wert ist der aus der Regressionsanalyse resultierende Mittelwert der normierten Sachwertfaktoren und wird aus der kreisweiten statistischen Regressionsanalyse aus Kaufpreisen entnommen. Der normierte Sachwertfaktor ist für das gesamte Gebiet des GAA im Kreis Steinfurt abgeleitet und beträgt **1,13**. Anschließend sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt zu wählen und schrittweise miteinander zu kombinieren. Das bedeutet, die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für den individuellen vorläufigen Sachwert, die Gebäudeart sowie die Gebietsgliederung sind zu berücksichtigen.“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt berücksichtigt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren keine Objekte mit einer Grundstücksfläche von mehr als 1.200 m².

Da der Sachverständige den Bodenrichtwert in der Bodenwertberechnung angepasst hat, hält der Sachverständige keine weitere Berücksichtigung für erforderlich.

Umrechnungskoeffizienten im Sachwertverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
vorläufiger Sachwert	bis 100.000 €	1,22	Gebietsgliederung	Altenberge	1,18
	100.001-150.000 €	1,18		Emsdetten	1,00
	150.001-200.000 €	1,11		Greven	1,18
	200.001-250.000 €	1,00		Hopsten	0,86
	250.001-300.000 €	0,96		Hörstel	0,95
	300.001-350.000 €	0,92		Horstmar	1,00
	350.001-400.000 €	0,87		Ibbenbüren	1,00
	ab 400.001 €	0,79		Ladbergen	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00		Laer	1,00
	Zweifamilienhaus	0,93		Lengerich	1,00
Index (Basis 2020)	2017	0,75	Lienen	1,00	
	2018	0,80	Lotte	1,09	
	2019	0,87	Metelen	1,00	
	2020	0,95	Mettingen	1,00	
	2021	1,00	Neuenkirchen	0,93	
			Nordwalde	1,00	
			Ochtrup	1,00	
			Recke	0,85	
			Saerbeck	1,00	
			Steinfurt	1,07	
			Tecklenburg	1,00	
			Westerkappeln	1,00	
			Wettringen	1,00	

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Vorläufiger Sachwert	200.001 € – 250.000 €	1,00	653.000 €	0,79
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Mettingen	1,00
Index	2021	1,00	2021	1,00

Den auf das Bewertungsobjekt angepassten Sachwertfaktor erhält man durch Multiplikation des aus der Regressionsanalyse resultierenden Mittelwert der normierten Sachwertfaktoren mit den individuellen, auf das Bewertungsobjekt zutreffenden Umrechnungskoeffizienten und anschließender Division durch die Umrechnungskoeffizienten des Normobjekts. Der aus der Regressionsanalyse resultierende Mittelwert der normierten Sachwertfaktoren beträgt für das gesamte Gebiet des GAA **1,13**.

$$\text{Angepasster Sachwertfaktor} = \frac{0,79 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = 0,79$$

Dieser Sachwertfaktor wird mit Hilfe des Mittelwertes der normierten Sachwertfaktoren angepasst.

$$\text{Angepasster Sachwertfaktor} = 0,79 \times 1,13 = \text{rd. } \mathbf{0,89}$$

vorläufiger Sachwert	653.000,00 €
Sachwertfaktor entspricht dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor	x 0,89
marktangepasster vorläufiger Sachwert	<u>rd. 581.000,00 €</u>

6.3.3.4. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Sachwert	581.000,00 €
---------------------------------------	--------------

Gebäudebezogene Besonderheiten

- Bauschäden/Baumängel, Kellerfeuchte, pauschal	- 5.000,00 €
- Alarmanlage, pauschal	6.000,00 €
- offener Kamin, pauschal	5.000,00 €
- Klimaanlage Schlafzimmer, pauschal	1.000,00 €
- Sauna, pauschal	2.500,00 €
- Schwimmbad, pauschal	60.000,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

- besondere Gartenbewässerung mit 2 Brunnen, pauschal	35.000,00 €
- Außenanlagen, zzgl. 8 % ¹³ , rd.	46.500,00 €

¹³ Da es sich bei dem Grundstück um eine große sowie sehr gepflegte Gartenfläche handelt, hält der Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von 8 % für angemessen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

	Übertrag:	732.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten		
- keine		0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen		
- keine		<u>0,00 €</u>
Zwischenwert		732.000,00 €
Sonstige Besonderheiten		
- keine		0,00 €
Sachwert		<u>732.000,00 €</u>

6.3.4. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Er stellt das Verhältnis vom verkehrswertbezogenen Sachwert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zur Wohnfläche dar.

Wohnflächenwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert
Wohnfläche

581.000,00 €
288,00 m²

Berechnung: $581.000,00 \text{ €} : 288,00 \text{ m}^2 = 2.017,36 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

rd. 2.017,00 €/m²

6.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

6.4.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer Ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu Berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Erläuterungen siehe 6.3.2.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.4.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Die in der Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten zur Berechnung eines Vergleichswertes im Vergleichsverfahren wurden aus einer Regressionsanalyse abgeleitet. Der aus der Regressionsanalyse resultierenden Mittelwert der normierten Kaufpreise beträgt **1.475 €/m²**.“

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichsverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4–10	1,59	Gebiets- gliederung*	Altenberge	1,18
	11–25	1,45		Emsdetten	1,07
	26–40	1,17		Greven	1,06
	41–60	1,00		Hopsten	0,83
	61–90	0,87		Hörstel	0,95
	ab 91	0,76		Horstmar	1,00
Wohnfläche [m ²]	bis 90	1,41		Ibbenbüren	1,00
	91–110	1,26		Ladbergen	1,15
	111–130	1,15		Laer	1,06
	131–150	1,10		Lengerich	1,00
	151–200	1,00		Lienen	1,00
	201–250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m ²]	ab 251	0,78		Metelen	1,00
	bis 250	0,65		Mettingen	1,00
	251–350	0,83		Neuenkirchen	1,00
	351–450	0,89		Nordwalde	1,00
	451–600	0,95	Ochtrup	1,04	
	601–800	1,00	Recke	0,89	
	801–1000	1,05	Saerbeck	1,00	
	1001–1200	1,08	Steinfurt	1,07	
Bodenrichtwert [€/m ²]	ab 1201	1,14	Tecklenburg	1,00	
	bis 50	0,89	Westerkappeln	1,00	
	51–75	0,94	Wettringen	1,00	
	76–100	1,00	Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
	101–125	1,06	Zweifamilienhaus	0,92	
	126–150	1,14	Grund- stückszu- schnitt	dreieckig	1,00
151–175	1,21	regelmäßig		1,00	
176–200	1,30	sehr tief		0,95	
201–225	1,41	trapezförmig		1,00	
ab 226	1,44	unregelmäßig	1,00		

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Jahr	Index (Basis 2020)
2010	0,55
2011	0,57
2012	0,61
2013	0,63
2014	0,64
2015	0,68
2016	0,72
2017	0,78
2018	0,84
2019	0,94
2020	1,00
2021	1,16

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	37 Jahre	1,17
Wohnfläche	151 - 200 m ²	1,00	288 m ²	0,78
Grundstücksfläche	601 - 800 m ²	1,00	2.445 m ²	1,14
Bodenrichtwert	76 - 100 €/m ²	1,00	115 €/m ²	1,06
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Mettingen	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	1,00	unregelmäßig	1,00
Index	2020	1,00	2021	1,16

Den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert erhält man durch Multiplikation des Mittelwertes der normierten Kaufpreise mit den Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsobjekts und anschließender Division mit den Umrechnungskoeffizienten des Normobjekts.

$$\text{Hier: } 1.475,- \text{ €/m}^2 \times 1,17 \times 0,78 \times 1,14 \times 1,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,16 = \text{rd. } 1.887,- \text{ €/m}^2$$

$$1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

Vergleichsfaktor rd. 1.887,00 €/m²

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd. 1.887,00 €/m²

Grundstückswert =
Wohnfläche * Vergleichsfaktor : 288,00 m² x 1.887,00 €/m² = 543.456,00 €

**vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert** **rd. 543.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

6.4.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	543.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
- Bauschäden/Baumängel, Kellerfeuchte, pauschal	- 5.000,00 €
- Alarmanlage, pauschal	6.000,00 €
- offener Kamin, pauschal	5.000,00 €
- Klimaanlage Schlafzimmer, pauschal	1.000,00 €
- Sauna, pauschal	2.500,00 €
- Schwimmbad, pauschal	60.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
- besondere Gartenbewässerung mit 2 Brunnen, pauschal	35.000,00 €
- Außenanlagen, zzgl. 8 % ¹⁴ , rd.	43.400,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
- keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
- keine	<u>0,00 €</u>
Zwischenwert	690.900,00 €
Sonstige Besonderheiten	
- keine	0,00 €
Sachwert	<u>rd. 691.000,00 €</u>

¹⁴ Da es sich bei dem Grundstück um eine große sowie sehr gepflegte Gartenfläche handelt, hält der Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von 8 % für angemessen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

7. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
168.000,00	732.000,00	691.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist vom Sachwert auszugehen, da hier die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht. Der Vergleichswert dient der Plausibilisierung.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 6 %.

Der Verkehrs- / Marktwert

des mit einem Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna im KG sowie Gartenhaus bebauten Grundstücks „Parkstraße 3“ in 49497 Mettingen

Grundbuch von Mettingen

Blatt 2259

Gemarkung

Mettingen

Flur 50

Flurstück 996

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2022 aufgrund der kompletten Besichtigung mit

732.000,- €

(in Worten: Siebenhundertzweiunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 2.542,- €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.
Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 28.11.2022

Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen.

Wertermittlungstichtag: 22.11.2022 aufgrund der nachträglich kompletten Besichtigung des Objekts

8. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



Einfamilienhaus (reetgedeckt),
Parkstraße 3,
49497 Mettingen

Hauseingang mit
Doppelgarage, Osten



Gartenansicht, Süden



Gartenansicht, Westen



Gartenansicht Westen,
links die Doppelgaragen-
Schlupftür,
im Untergeschoss befindet
sich das Fenster des
Schwimmbades



Holzgartenhaus,
Tür ist ausgehängt,
Dach weist eine gewisse
Überbeanspruchung auf
(leichtes Durchhängen).
Die Dachabklebung ist an der
vorderen Traufseite
abgerutscht.