

**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](mailto:info@p-roos.de)

**GUTACHTEN**  
**2025-370**  
**Geschäftsnummer: 7 K 2/22**

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 12.08.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**673.000,00 €**

(in Worten: Sechshundertdreundsiebzigttausend 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 + 1 Seite Anhang. Es wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis .....	3
2.	Übersicht.....	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung .....	9
4.1.	Makrolage .....	9
4.2.	Mikrolage .....	12
4.3.	Topographie.....	13
4.4.	Erschließung .....	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	14
5.	Gebäudebeschreibung .....	16
5.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	16
5.2.	Grundrissgestaltung.....	17
5.3.	Gebäudekonstruktion.....	21
5.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
5.5.	Außenanlagen.....	22
5.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	23
5.7.	Gebäudezustand.....	23
5.7.1.	Bauzahlen .....	24
5.7.1.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	24
5.7.1.2.	Wohnflächenberechnung.....	25
5.8.	Nebengebäude .....	27
6.	Beurteilung und Analyse .....	28
7.	Verkehrswertermittlung .....	28
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	29
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV .....	29
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV .....	29
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV .....	29
7.2.	Bodenwertermittlung .....	30
7.2.1.	Methodik .....	30
7.2.2.	Bodenwertberechnung.....	31
7.3.	Sachwertermittlung .....	33
7.3.1.	Methodik .....	33
7.3.2.	Sachwertberechnung.....	36
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage .....	36
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes .....	38
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	38
7.3.2.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	40
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).....	41
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung .....	41
7.4.1.	Methodik .....	41
7.4.2.	Vergleichswertberechnung .....	42
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	45
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	46
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	48

## 1. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

## 2. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna im KG sowie Gartenhaus
Grundstücksgröße:	2.445,00 m <sup>2</sup>
Wohnflächen:	
Erdgeschoss:	136,75 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	<u>150,96 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche, gesamt:	287,71 m <sup>2</sup> , rd. 288,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag (WEST):	12.08.2025
Qualitätstichtag:	12.08.2025
Ortsbesichtigung:	12.08.2025
Baujahr:	ca. 1977, spätere Modernisierungen, wertrelevantes Baujahr: 1985
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Bodenwert:	212.000,00 €
Sachwert:	673.000,00 €
Vergleichswert:	712.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>673.000,00 €</b>
Verkehrswertbezogener m <sup>2</sup> -Preis/Wohnfläche	rd. 2.337,00 €/m <sup>2</sup>
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, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Janßen
<b>Auftrag vom</b>	04.06.2025

### 3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachterstellung</b>	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 04.06.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren, Geschäftszeichen 7 K 2/22, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Ergänzungsgutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
<b>Wertermittlungstichtag</b>	12.08.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
<b>Qualitätsstichtag</b>	12.08.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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).
<b>Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss</b>	12.08.2025 24.09.2025
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Das Bewertungsobjekt konnte am 12.08.2025 nur außen besichtigt werden. Der Eigentümer ist trotz schriftlicher Einladung nicht zum Ortsbesichtigungstermin erschienen bzw. hat keinen Zutritt gewährt. Der Sachverständige unterstellt in der nachfolgenden Beschreibung die Qualität und Ausstattung, die bei der am 22.11.2022 erfolgten Innenbesichtigung vorhanden war.
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
<b>Wertdefinition</b>	<u>§ 194 BauGB</u> 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: 12.08.2025

#### § 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

#### **Wertermittlungs-Grundlagen**

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- 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, 10. Auflage 2023, 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, 10. Auflage 2025, Bundesanzeiger Verlag
  - 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
  - Troff, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. neubearbeitete und erweiterte Auflage 2022, mg° fachverlage
- Fotos
- Grundbuch (Ausdruck vom 12.06.2025)
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 12.08.2025
- 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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- 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.

**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 Beschluss vom 04.06.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht eingeschätzt wurden,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- Namen etwaiger Mieter oder Pächter,
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt.

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Makrolage

<b>Bundesland</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Landkreis</b>	Steinfurt
<b>Ort<sup>1</sup></b>	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.
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur<sup>2</sup></b>	<p>Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mettingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12.280 (Stand 30.06.2022),</li> <li>• davon weiblich 6.187 und männlich 6.093</li> </ul> <p>kulturelles Angebot u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Draiflessen Collection</li> <li>• Freibad</li> <li>• Hallenbad, „natürlich“ schwimmen in Sole</li> <li>• Wassertretbecken mit Ruhebänken im Köllbachtal</li> <li>• alte Waschstelle (historisch)</li> <li>• Schulenhof mit zahlreichen Veranstaltungen</li> <li>• Jugendkulturschuppen</li> <li>• Schießsportanlage</li> <li>• zahlreiche Vereine und Verbände für alle Altersklassen</li> <li>• Radwandertouren</li> <li>• Wandertouren (M1 bis M7, Länge von 7 – 12 km)</li> <li>• Führungen (verschiedene)</li> </ul> <p>Bildung u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 Kindergärten in den Ortsteilen</li> <li>• 2 Grundschulen</li> <li>• 1 Gemeinschaftshauptschule</li> <li>• Kardinal-von-Galen Schule, Realschule und Gymnasium</li> <li>• Ernst-Klee Schule, Westfälische Förderschule Mettingen</li> <li>• Studienkolleg für luso-brasilianische Studierende</li> <li>• Comenius-Kolleg</li> <li>• Institut für Brasilienkunde e. V.</li> <li>• VHS Ibbenbüren, Geschäftsstelle Mettingen</li> <li>• Sonstige weiterführende Schulen in den Nachbarkommunen Westerkappeln, Ibbenbüren und Tecklenburg sowie Grüterschule Rheine – Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen.</li> </ul>

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) - Mettingen

<sup>2</sup> Quelle: [www.mettingen.de](http://www.mettingen.de) – Zahlen, Daten, Fakten

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### 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:

- Bahnhof in Ibbenbüren

#### Zu Wasser:

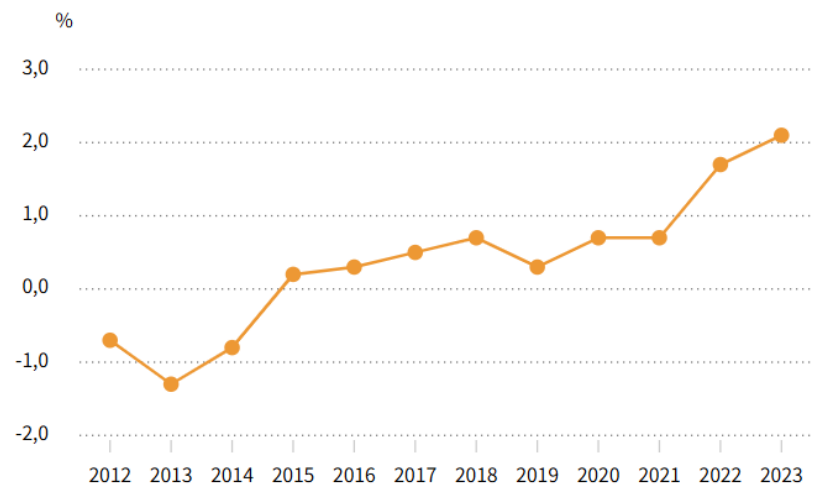
- Dortmund - Ems-Kanal: 43,2 km von Greven / Fuestrup bis Rheine / Landesgrenze Niedersachsen
- Mittellandkanal: 26 km von Hörstel / Bergeshövede Westerkappeln / Landesgrenze Niedersachsen

#### In der Luft:

- Münster Osnabrück International Airport (FMO)

### Demografische Entwicklung Übersicht<sup>3</sup>

#### Mettingen | Bevölkerungsentwicklung seit 2011 ⓘ



✓ Mettingen

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen - DOIs

Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

<sup>3</sup> Quelle: [www.wegweiser-kommune.de/kommunen/mettingen](http://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/mettingen)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

#### Der Grundstücksmarkt in Kürze<sup>4</sup>

##### Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1019 geeignete Kaufverträge

davon 405 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:

335.124 Euro Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.294 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

302.836 Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

2.462 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

#### Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen<sup>5</sup>

##### „IHK-Wirtschaftsklima

Die nord-westfälische Wirtschaft steckt weiter in der Schwächephase. Der Konjunkturklimaindikator steht wieder auf dem Niveau, wo er bereits im letzten Jahr gestanden hat. Die verschärften geopolitischen Spannungen durch die US-Zollpolitik belasten die ohnehin angespannte wirtschaftliche Lage. In den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sehen die Unternehmen jetzt das größte Konjunkturrisiko. Nach wie vor dämpfen strukturelle Schwächen wie hohe Kosten, Fachkräftemangel und hohe bürokratische Hürden die Wachstumskräfte.

##### Geschäftslage

Die Geschäftslage bessert sich auch in diesem Frühjahr nicht. Die Lageeinschätzung der nord-westfälischen Wirtschaft spiegelt die anhaltende Konjunkturschwäche wider. Der Saldo aus positiven und negativen Meldungen liegt knapp 40 Punkte niedriger als noch vor Ausbruch des Ukraine-Kriegs zu Anfang des Jahres 2022.

##### Geschäftsaussichten

Immerhin sind die negativen Zukunftserwartungen weiter auf dem Rückzug – nur noch jeder fünfte Betrieb rechnet jetzt mit einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation. Hier dürfte die Hoffnung mitschwingen, dass sich nach der Bundestagswahl etwas zum Besseren verändern könnte.“

<sup>4</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

<sup>5</sup> Quelle: Konjunkturbericht Frühjahr 2025 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

## 4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

<b>Regionale Lage</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 550 m Luftlinie, nordöstlich der Gemeindeverwaltung Mettingen. 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.
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder PKW gut zu erreichen.
<b>Art der Bebauung</b>	Es handelt sich um ein I-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit integrierter Doppelgarage.
<b>Wohnlage</b>	Als Wohnlage geeignet, zum Westen schließt ein Park an das Grundstück an.
<b>Immissionen</b>	Dem Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

### 4.3. Topographie

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

### 4.4. Erschließung

<b>Straßenart</b>	öffentliche Straße
<b>Straßenausbau</b>	voll ausgebaut
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	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.
<b>Sonstige Anschlüsse</b>	TV über Kabelanschluss
<b>Grenzverhältnisse</b>	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
<b>nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	keine

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

#### **Baugrund, Grundwasser**

Lt. Onlineabfrage am 24.09.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb<sup>6</sup>, 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 24.09.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>7</sup>.

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

## **4.5. 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. (...)“

<sup>6</sup> Quelle: [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de)

<sup>7</sup> Quelle: [www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

<b>Altlastenverzeichnis</b>	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 <sup>3</sup> 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.“
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</b>	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 25.05.2022, besteht keine Baulasteintragung.
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	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.“
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden.
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigende) Rechten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<b>Baugenehmigung</b>	<p>Folgende Unterlagen lagen dem Sachverständigen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung vom 09.11.1976 AZ: 61-3-270.100.5 „Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage“</li> <li>• 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“</li> </ul> <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>

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	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.
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1977
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	1985, unter Berücksichtigung eines mittleren Modernisierungsgrades, siehe Gutachten 2022-079A
<b>Energetische Eigenschaften</b>	<p>Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.</p> <p>Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.</p>
<b>Barrierefreiheit</b>	<p>Das Gebäude ist nicht barrierefrei.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>

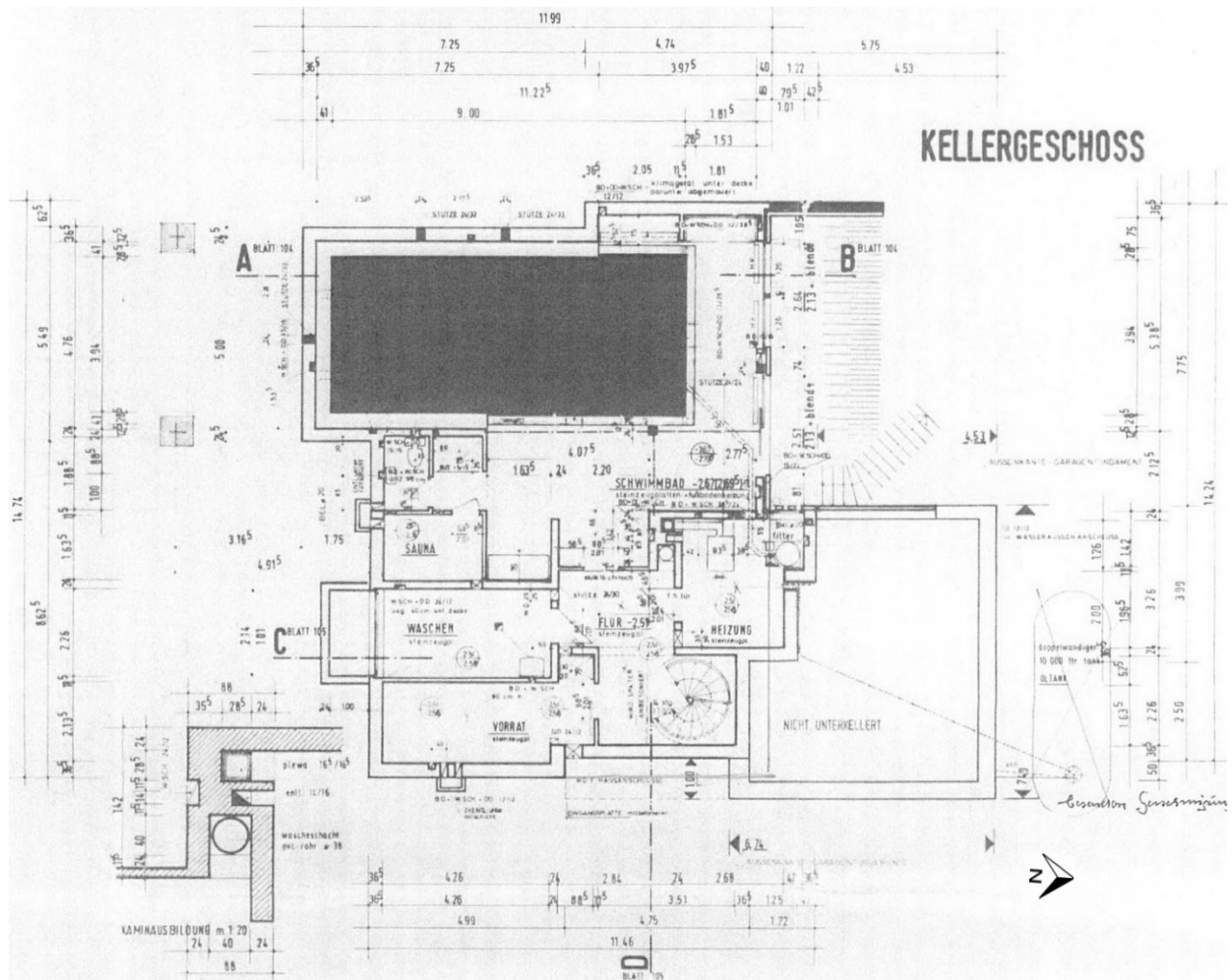
## 5.2. Grundrissgestaltung

### 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



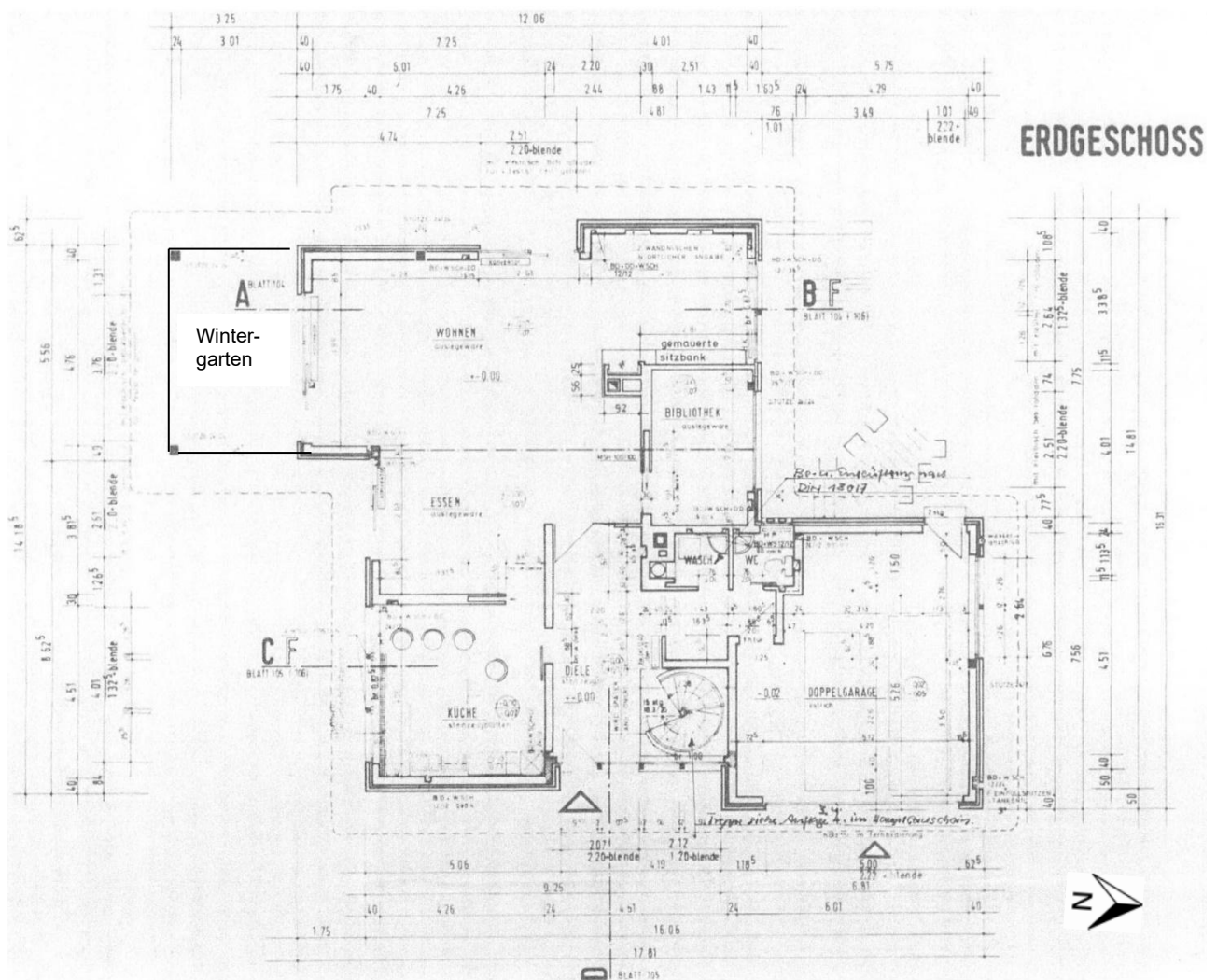
## Erdgeschoss

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: 12.08.2025

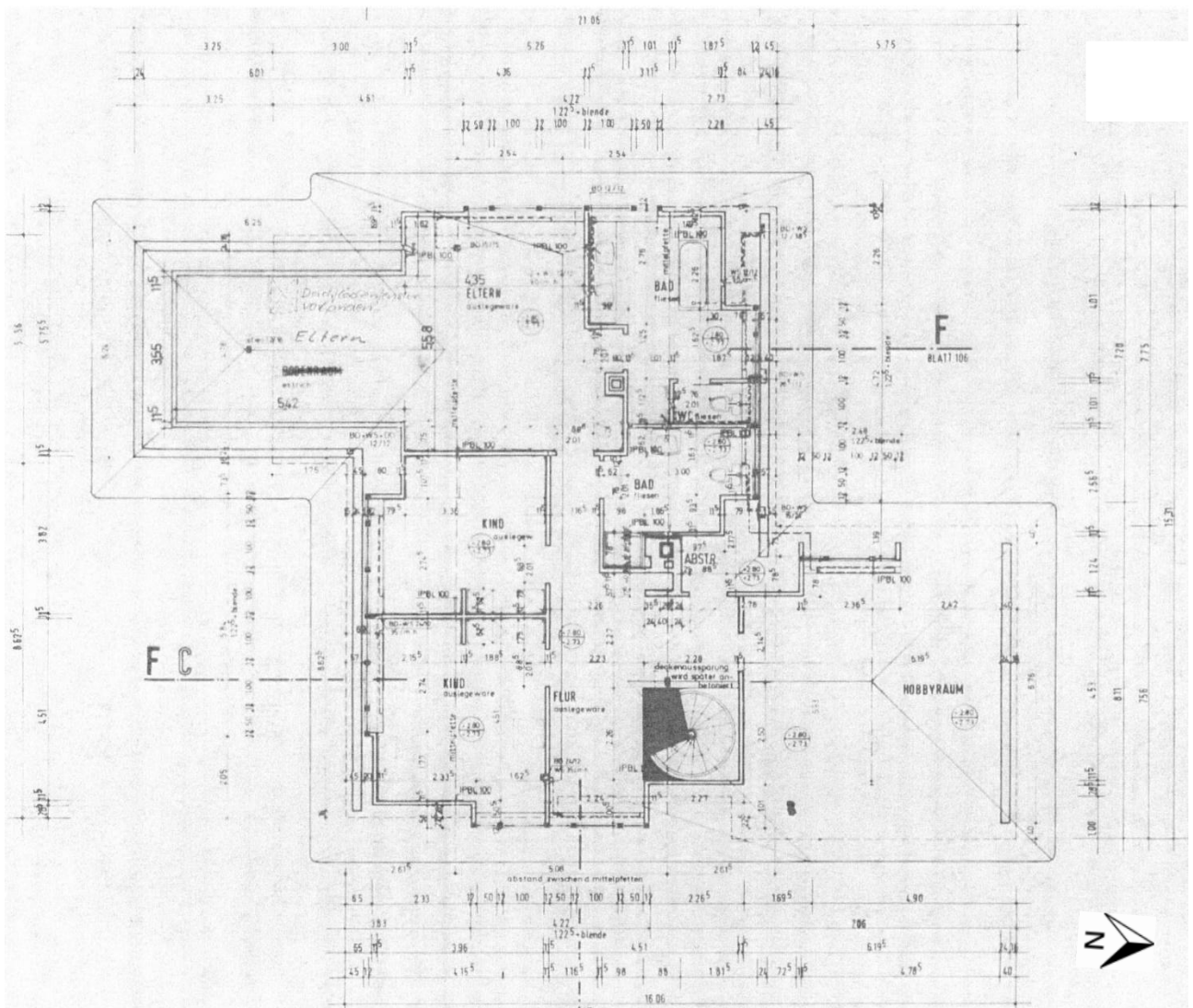
## Dachgeschoss

Zeichnung bauaufsichtlich geprüft am 05.07.1977

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:  
Flur, Kind (zum Osten und Süden orientiert), Kind (zum Süden orientiert), Eltern (zum Westen orientiert) mit Zugang zum Bad, Bad, Abstellraum, Hobbyraum (ist ausgebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt)

### Anmerkung

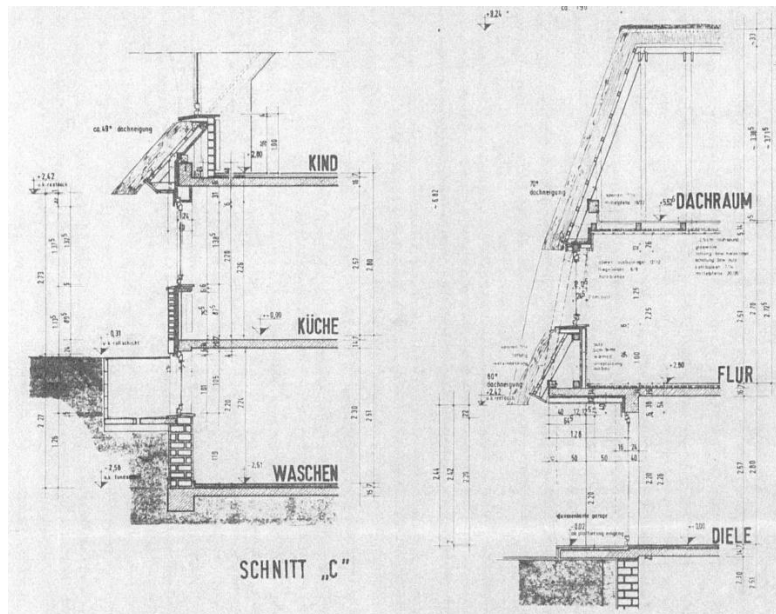
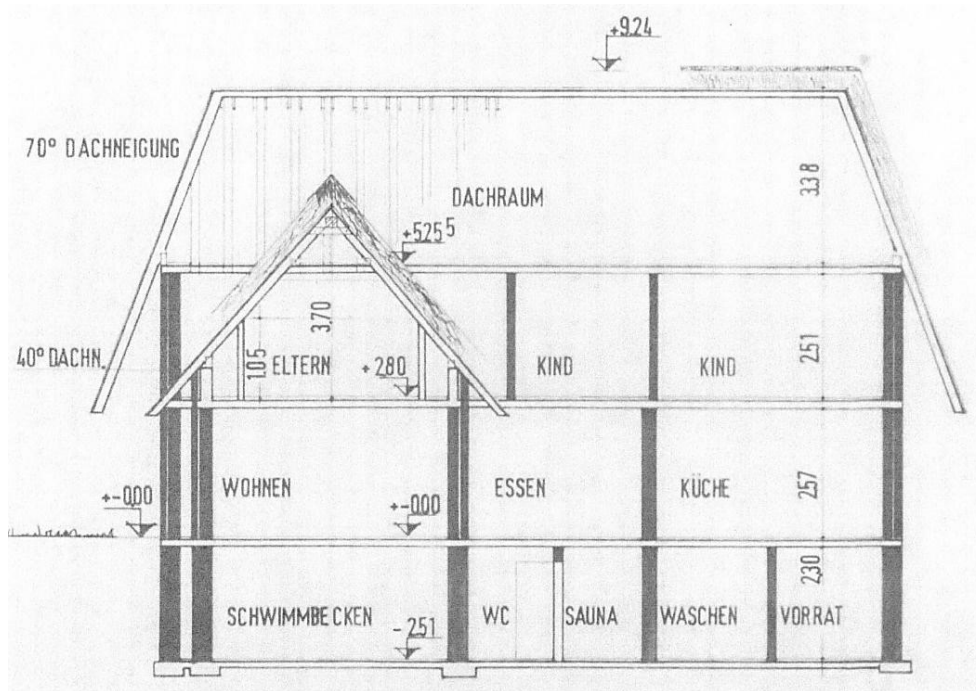
Der Hobbyraum wird zu Wohnzwecken genutzt.  
Das Fensterrohbaumaß sollte 1/8 der Grundfläche, hier Wohnfläche, des Raumes betragen.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungsstichtag: 12.08.2025

Schnitte

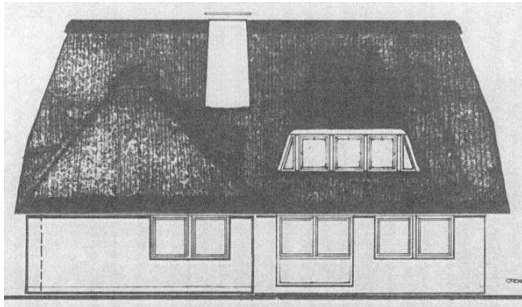
Zeichnung bauaufsichtlich geprüft



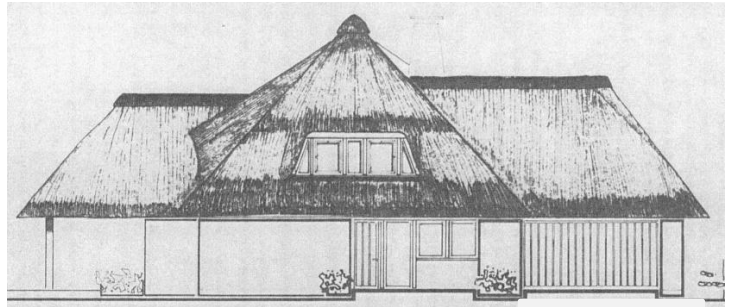
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

## Ansichten

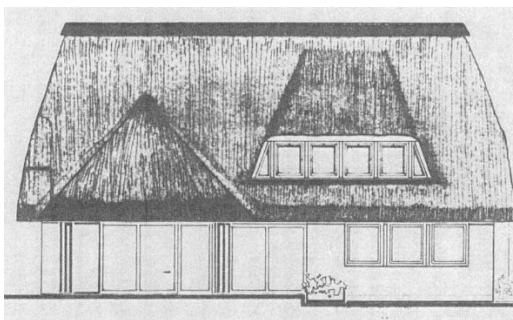
Zeichnung bauaufsichtlich geprüft am 05.07.1977



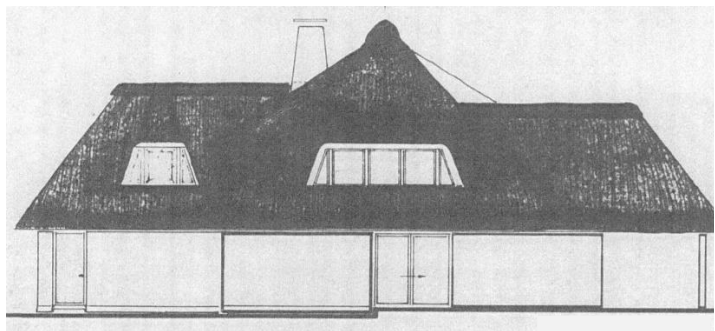
**ANSICHT NORDEN**



**ANSICHT OSTEN**



**ANSICHT SÜDEN**



**ANSICHT WESTEN**

## 5.3. Gebäudekonstruktion

Der Sachverständige unterstellt in der nachfolgenden Beschreibung die Qualität und Ausstattung, die bei der am 22.11.2022 erfolgten Innenbesichtigung vorhanden war.

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### **Besondere Einrichtungen**

#### Wertansätze:

- 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.

## **5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage
<b>Heizung</b>	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 Konvektorenheizung.
<b>Warmwasserversorgung</b>	über Boiler, o. ä.
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

## **5.5. Außenanlagen**

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist teilweise durch einen Zaun sowie mit Bepflanzungen in den Rabatten und zur Straßenseite mit Heckenbepflanzung eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	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.
<b>Gartengestaltung</b>	im Allgemeinen Rasen mit Buschwerk, Stauden, Blumen und Bäumen in den Rabatten.
<b>Außenanlagen</b>	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.

## 5.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	Fliesen im WC, Dusch- und Schwimmbadbereich (KG) sowie Diele, Flur, Küche, Wintergarten (EG), Granitfliesen im Gäste-WC (EG) und Bäder (DG), Parkett im Wohn-/Esszimmer und in den Schlafräumen
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Gäste-WC ca. türhoch gefliest, Bäder raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen tapeziert und gestrichen
<b>Fenster</b>	Holzrahmenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	im EG vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	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
<b>Sanitärobjekte</b>	weiß

## 5.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	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.
<b>Anmerkung</b>	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: 12.08.2025

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.<sup>8</sup>

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. 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.

## 5.7.1. Bauzahlen

### 5.7.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche 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 wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen aufgestellt.

#### Wohnhaus mit integrierter Garage

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>KG</b>	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
					<b>Gesamt</b>	<b>157,25</b>

<sup>8</sup> Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 736/737

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

<b>EG, inkl. Garage</b>	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
					<b>Gesamt</b>	<b>218,81</b>
<b>DG</b>	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
					<b>Gesamt</b>	<b>216,14</b>

**Bruttogrundfläche (BGF), Wohnhaus, 592,20 m<sup>2</sup>**  
**integrierte Doppelgarage**

### 5.7.1.2. Wohnflächenberechnung

Aufgrund schlechter Lesbarkeit der Maße in den Zeichnungen wird die Wohnflächenberechnung der Architektengemeinschaft agn aus Ibbenbüren vom 15.03.1977 (aus den Bauunterlagen), 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 <sup>2</sup>
Wohnen	8,45 x 4,76	= 40,22 m <sup>2</sup>
	+ 2,81 x 3,38 <sup>5</sup>	= 9,51 m <sup>2</sup>
	+ 1,20 x 0,62 <sup>5</sup>	= 0,75 m <sup>2</sup>
Essen	4,26 x 3,81 <sup>5</sup>	= 16,25 m <sup>2</sup>
	+ 2,44 x 2,26 <sup>5</sup>	= 5,53 m <sup>2</sup>
Bibliothek	2,51 x 4,01	= 10,07 m <sup>2</sup>
Küche	4,26 x 4,51	= 19,21 m <sup>2</sup>
WC	1,60 <sup>5</sup> x 1,26	= 2,02 m <sup>2</sup>
Diele	2,20 x 5,56	= 12,23 m <sup>2</sup>
	+ 4,38 <sup>5</sup> x 0,56	= 2,46 m <sup>2</sup>
	+ 1,63 <sup>5</sup> x 1,88 <sup>5</sup>	= 3,08 m <sup>2</sup>
	+ 1,25 x 1,26	= 1,58 m <sup>2</sup>
Waschen	1,43 x 1,26	= 1,80 m <sup>2</sup>
		<b>140,98 m<sup>2</sup></b>
	<b>- 3 % Putz</b>	<b>= -4,23 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erdgeschoss, gesamt</b>	<b>= 136,75 m<sup>2</sup></b>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### 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 m<sup>2</sup></u>

Abstellraum	$0,97^5 \times 1,24$	=	$1,21 \text{ m}^2$	
	+ $2,17^5 \times 0,79$	=	$1,72 \text{ m}^2$	
	+ $1,01^5 \times 0,78^5$	=	$0,80 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{0,79 \times 0,03^5}{2}$	=	$0,37 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{1,24 \times 1,45}{2}$	=	$0,90 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{1,01^5 \times 0,78^5}{2}$	=	$0,40 \text{ m}^2$	<u>2,06 m<sup>2</sup></u>

Bad	$3,00 \times 1,63$	=	$4,89 \text{ m}^2$	
	+ $0,62 \times 1,94$	=	$1,20 \text{ m}^2$	
	+ $0,78 \times 0,98$	=	$0,76 \text{ m}^2$	
	+ $2,21^5 \times 0,93^5$	=	$2,07 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{0,93^5 \times 0,54^5}{2}$	=	$0,26 \text{ m}^2$	<u>8,66 m<sup>2</sup></u>

WC	$1,87^5 \times 1,00$	=	$1,88 \text{ m}^2$	
----	----------------------	---	--------------------	--

Bad	$1,01 \times 1,12^5$	=	$1,14 \text{ m}^2$	
	+ $3,00 \times 1,62^5$	=	$4,87 \text{ m}^2$	
	+ $0,90 \times 2,76$	=	$2,48 \text{ m}^2$	
	+ $2,22 \times 2,26$	=	$5,02 \text{ m}^2$	
	./. $\frac{2,26 \times 0,67}{2}$	=	$0,76 \text{ m}^2$	<u>12,75 m<sup>2</sup></u>

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 m<sup>2</sup> alte Wohnfläche des Elternzimmer

+  $3,55 \times 5,42 = 19,24 \text{ m}^2$

45,83 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche

Kind	$3,36 \times 1,07^5$	=	$3,61 \text{ m}^2$	
------	----------------------	---	--------------------	--

	+ $2,74^5 \times 4,15^5$	=	$11,41 \text{ m}^2$	
--	--------------------------	---	---------------------	--

	./. $0,62^5 \times 0,11^5$	=	$0,07 \text{ m}^2$	
--	----------------------------	---	--------------------	--

	./. $\frac{1,07^5 \times 0,65^5}{2}$	=	$0,35 \text{ m}^2$	<u>14,60 m<sup>2</sup></u>
--	--------------------------------------	---	--------------------	----------------------------

**Übertrag: 107,73 m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

		<b>Übertrag:</b>	<b>107,73 m<sup>2</sup></b>
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 m<sup>2</sup></u>
Hobbyraum zu Wohnzwecken ausgebaut	$6,19^5 \times 6,76 = 41,88 \text{ m}^2$ $./. 2,36^5 \times 0,45 = 1,06 \text{ m}^2$ $./. 1,41 \times 1,23 = 1,73 \text{ m}^2$ $./. \frac{1,41 \times 0,25}{2} = 0,18 \text{ m}^2$ $./. \frac{2,42 \times 1,45}{2} = 1,75 \text{ m}^2$ $./. \frac{6,19^5 \times 1,45}{2} = 4,49 \text{ m}^2$ $./. \frac{3,86 \times 1,45}{2} = 2,80 \text{ m}^2$		<u>29,87 m<sup>2</sup></u>
			<b>155,63 m<sup>2</sup></b>
		<b>- 3 % Putz</b>	<b>= <u>-4,67 m<sup>2</sup></u></b>
	<b>Dachgeschoss, gesamt</b>	<b>=</b>	<b>150,96 m<sup>2</sup></b>

#### Zusammenstellung der Wohnfläche:

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

#### Plausibilisierung der 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.

## 5.8. Nebengebäude

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

## 6. Beurteilung und Analyse

<b>Drittverwendungsmöglichkeit</b>	Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus nutzbar.
<b>Vermietbarkeit</b>	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.
<b>Verkäuflichkeit</b>	Die Verkäuflichkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

## 7. Verkehrswertermittlung

<b>Definition des Verkehrs-/Marktwerts</b>	<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 Wertermittlungstichtag (=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"> <li>• das Vergleichswertverfahren</li> <li>• das Ertragswertverfahren</li> <li>• das Sachwertverfahren</li> <li>• oder mehrere dieser Verfahren</li> </ul> <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>
--	---

## 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

### 7.1.1. 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.**

### 7.1.2. 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. Desweiteren 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.

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

## 7.2. Bodenwertermittlung

### 7.2.1. 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, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

## 7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

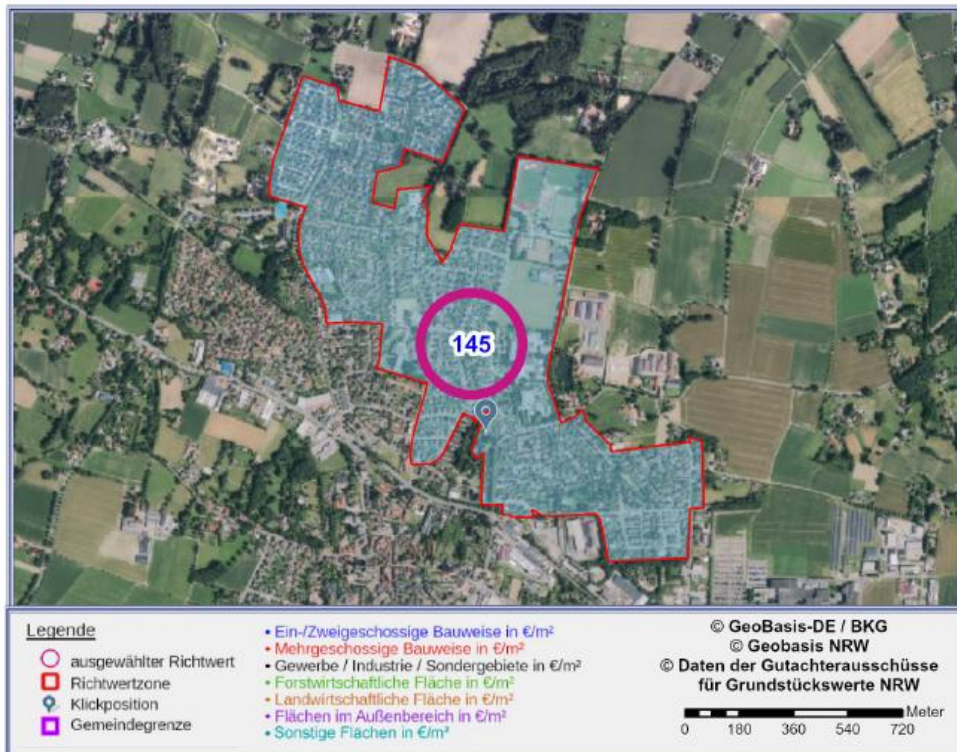


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Mettingen.

Die gewählte Adresse ist: Parkstr. 3.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025 = 145 €/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettingen
Postleitzahl	49497
Gemarkungsname	Mettingen
Ortsteil	Mettingen
Bodenrichtwertnummer	14016
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>145 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

### 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 und wurde in offener I-geschossigen Bauweise errichtet, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

### Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

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 Kleiber<sup>9</sup>, 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.“

<sup>9</sup> Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 1301

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

Aufgrund der Grundstückstiefe teilt der Sachverständige das Grundstück in 800 m<sup>2</sup> Vorderland (Hausgrundstück) und 1.645 m<sup>2</sup> Hinterland auf.

Für das Vorderland wählt der Sachverständige einen m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von **145 €/m<sup>2</sup>** und das Hinterland teilt er mit 850 m<sup>2</sup> und einen 50 %igen Wert des Richtwertes in Höhe von **72,50 €/m<sup>2</sup>** sowie 795 m<sup>2</sup>, mit einem 30 %igen Wert des Richtwertes in Höhe von **43,50 €/m<sup>2</sup>**, auf.

## Berechnung des Bodenwertes:

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	145,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche - Vorderland	x 800 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertanteil</b>	<b>116.000,00 €</b>
Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	72,50 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche – Hinterland (50 %iger Wert)	x 850 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertanteil</b>	<b>61.625,00 €</b>
Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	43,50 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche – Hinterland (30 %iger Wert)	x 795 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertanteil</b>	<b><u>34.583,00 €</u></b>
<b>Bodenwert, gesamt</b>	212.208,00 €
	<b><u>rd. 212.000,00 €</u></b>

## 7.3. Sachwertermittlung

### 7.3.1. 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: 12.08.2025

<b>Durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten)</b>	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 <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF).
<b>Baupreisindex</b>	Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungstichtag.
<b>Regionalfaktor</b>	Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK) an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
<b>Restnutzungsdauer</b>	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.
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	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.
<b>Sachwertfaktoren</b>	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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

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 Grundstücksmerkmale 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 u. a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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.

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).

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

## 7.3.2. Sachwertberechnung

### 7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	592,20 m <sup>2</sup>
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	1985
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)</b>	Typ 1.01: 832,00 €/m <sup>2</sup> BGF <sup>10</sup> Typ 1.21: 1.002,00 €/m <sup>2</sup> BGF

#### Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Grundfläche:

BGF KG: 157,25 m<sup>2</sup>, BGF EG: 218,81 m<sup>2</sup>, BGF DG: 216,14 m<sup>2</sup>,  
nicht unterkellert (218,81 m<sup>2</sup> - 157,25 m<sup>2</sup>) = 61,56 m<sup>2</sup>

Typ 1.01: KG, EG, ausgebautes DG = 3 Ebenen  
unterkellertes Bereich = 157,25 m<sup>2</sup> x 3 Ebenen = 471,75 m<sup>2</sup>

Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG = 2 Ebenen  
Nicht unterkellertes Bereich = 61,56 m<sup>2</sup> x 2 Ebenen = 123,12 m<sup>2</sup>  
abzgl. Mehrfläche im EG (218,81 m<sup>2</sup> - 216,14 m<sup>2</sup>) = - 2,67 m<sup>2</sup> = 120,45 m<sup>2</sup>

BGF = 592,20 m<sup>2</sup> (100 %)

davon unterkellertes Bereich: 471,75 m<sup>2</sup> (79,66 %)

nicht unterkellertes Bereich: 120,45 m<sup>2</sup> (20,34 %)

Ergebnis:

Typ 1.01 gewichteter Kostenkennwert: 832,00 €/m<sup>2</sup> x 79,66 % = 662,77 €/m<sup>2</sup>

Typ 1.21 gewichteter Kostenkennwert: 1.002,00 €/m<sup>2</sup> x 20,34 % = 203,81 €/m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert** 866,58 €/m<sup>2</sup>, rd. 867,00 €/m<sup>2</sup>

**Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)** 867,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Wertermittlungstichtag** 12.08.2025

**Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)** 188,6

<sup>10</sup> siehe 7.3.2.1.1.Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

<b>Regionalfaktor</b>	1,0	
<b>Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungstichtag</b>	867,00 €/m <sup>2</sup> * 188,6/100 * 1,0 = rd. 1.635,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten</b>	592,20 m <sup>2</sup> BGF * 1.635,00 €/m <sup>2</sup> BGF =	968.247,00 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	40 Jahre	
<b>Alterswertminderungsfaktor</b> (Alterswertminderung 50 % linear = - 474.123,50 €)	(968.247,00 € * 0,50)	* 0,50
<b>vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus mit Integrierter Doppelgarage</b>		<b>484.124,00 €</b>

### 7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

#### Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudety		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
		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 %)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

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

### 7.3.2.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

<b>vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage</b>	484.124,00 €
<b>vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %</b>	33.889,00 €
<b>Bodenwert</b>	<u>212.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	730.013,00 € <b>rd. 730.000,00 €</b>

### 7.3.2.3. 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 2025 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Die Sachwertfaktoren der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser wurden gemeinsam in einer multiplen linearen Regressionsanalyse ermittelt. Die Grundlage bilden Kaufverträge aus dem Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2024. Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklung in diesem Zeitraum wurde im Rahmen der Regressionsanalyse auf das Wertenniveau des Jahres 2024 bereinigt. (...)

Der für ein individuelles Bewertungsobjekt zutreffende Sachwertfaktor ergibt sich aus der Anwendung der nachfolgenden Funktion für den normierten Sachwertfaktor (nSF) mit anschließender Anwendung der in angegebenen Umrechnungskoeffizienten.“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

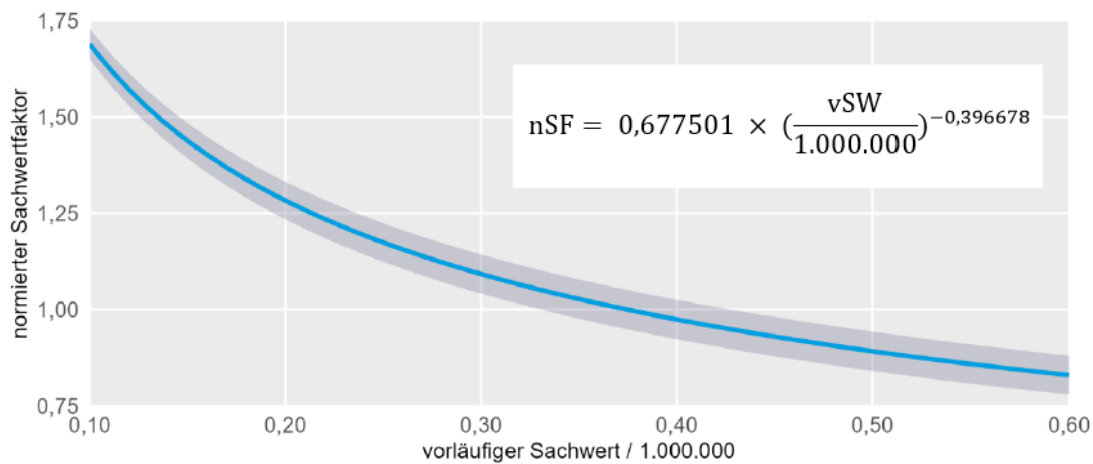


Tabelle 34 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - Sachwertverfahren -

Merkmal	Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)	
		UK	Konfidenzintervall (95 %)
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	[1,00 – 1,00]
	Zweifamilienhaus	0,94	[0,91 – 0,97]
Restnutzungsdauer	25 bis unter 35 Jahre	0,89	[0,86 – 0,91]
	35 bis unter 55 Jahre	0,93	[0,91 – 0,95]
	55 Jahre und mehr	1,00	[1,00 – 1,00]
Gebietsgliederung	Altenberge	1,21	[1,16 – 1,27]
	Emsdetten	1,09	[1,05 – 1,13]
	Greven	1,20	[1,17 – 1,24]
	Hopsten	0,83	[0,76 – 0,89]
	Hörstel	0,92	[0,88 – 0,96]
	Horstmar	1,03	[0,96 – 1,09]
	Ibbenbüren	1,00	[0,97 – 1,03]
	Ladbergen	1,07	[1,00 – 1,14]
	Laer	1,09	[1,02 – 1,15]
	Lengerich	1,04	[0,99 – 1,09]
	Lienen	1,02	[0,95 – 1,10]
	Lotte	1,09	[1,04 – 1,13]
	Metelen	0,92	[0,85 – 0,99]
	Mettingen	1,00	[0,94 – 1,06]
	Neuenkirchen	0,98	[0,93 – 1,03]
	Nordwalde	1,12	[1,07 – 1,18]
	Ochtrup	0,98	[0,93 – 1,03]
	Recke	0,89	[0,83 – 0,96]
	Saerbeck	1,06	[1,00 – 1,12]
	Steinfurt	1,07	[1,03 – 1,10]
Tecklenburg	0,99	[0,93 – 1,05]	
Westerkappeln	1,04	[0,99 – 1,09]	
Wettringen	1,03	[0,96 – 1,11]	

\* Die Regressionsanalyse zeigte für diese Umrechnungskoeffizienten keine statistisch signifikante Abweichung auf dem 5 % - Niveau zur Norm der Stichprobe. Im Rahmen einer individuellen Verkehrswertermittlung ist deshalb eine Prüfung und Wertung des auf diesen Umrechnungskoeffizienten beruhenden Verfahrensergebnisses notwendig.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

vorläufiger Sachwert: 730.000,00 €

#### Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (730.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,396678} = 0,77$$

Merkmal	Normobjekt	UK <sub>Norm</sub>	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	40 Jahre	0,93
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Mettingen	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:  $0,77 \times 1,00 \times 0,93 \times 1,00 = 0,72$

vorläufiger Sachwert 730.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,72

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 525.600,00 €  
**rd. 526.000,00 €**

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert 526.000,00 €

##### 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 % von 526.000,00 € <sup>11</sup> , rd.	42.000,00 €

##### Bodenbezogene Besonderheiten

- keine	0,00 €
---------	--------

##### Besondere Rechte und Belastungen

- keine	<u>0,00 €</u>
---------	---------------

Sachwert 672.500,00 €  
**rd. 673.000,00 €**

<sup>11</sup> 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: 12.08.2025

### 7.3.3. 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

526.000,00 €  
288,00 m<sup>2</sup>

Berechnung:  $526.000,00 \text{ €} : 288,00 \text{ m}^2 = 1.826,39 \text{ €/m}^2$

**Wohnflächenwert** (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

**rd. 1.826,00 €/m<sup>2</sup>**

## 7.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

### 7.4.1. 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.

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 Wertermittlungstichtag 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).

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### **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 beizmisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Erläuterungen siehe 7.3.1.

## **7.4.2. Vergleichswertberechnung**

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Die in der Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten zur Berechnung eines Vergleichswertes im Vergleichswertverfahren wurden mittels Analyse abgeleitet. Der Mittelwert der normierten Kaufpreise wurde mit **1.500 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.“

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren, siehe nächste Seite.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren

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 [m²]	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 [m²]	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	
Lagewert [€/m²] <sup>1</sup>	801 - 1000	1,05	Saerbeck	1,00	
	1001 - 1200	1,08	Steinfurt	1,07	
	ab 1201	1,14	Tecklenburg	1,00	
	bis 50	0,89	Westerkappeln	1,00	
	51-75	0,92	Wettringen	1,00	
	76-100	0,94	Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
101-125	0,97	Zweifamilienhaus		0,92	
Lagewert [€/m²] <sup>1</sup>	126-150	1,00	Grund- stückszu- schnitt	dreieckig	1,00
	151-175	1,02		regelmäßig	1,00
	176-200	1,05	sehr tief	0,95	
	201-225	1,08	trapezförmig	1,00	
	226-250	1,10	unregelmäßig	1,00	
	251-275	1,13			
	276-300	1,16			
	301-325	1,18			
	326-350	1,21			
	351-375	1,24			
ab 376	1,26				

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
2022	1,31
2023	1,21
2024	1,25

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

### Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK <sub>Reg</sub>	Bewertungsobjekt	UK <sub>BO</sub>
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	40 Jahre	1,17
Wohnfläche	151 - 200 m <sup>2</sup>	1,00	288 m <sup>2</sup>	0,78
Grundstücksfläche	601 - 800 m <sup>2</sup>	1,00	2.445 m <sup>2</sup>	1,14
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m <sup>2</sup>	1,00	145 €/m <sup>2</sup>	1,00
Gebietsgliederung	lbbenbüren	1,00	Mettingen	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	unregelmäßig	1,00
Index	2020	1,00	2024	1,25

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.

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,17 \times 0,78 \times 1,14 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 1.951 \text{ €/m}^2$$

**objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** **rd. 1.951 €/m<sup>2</sup>**

$$\text{Grundstückswert} = \text{Wohnfläche} \times \text{Vergleichsfaktor} \quad : \quad 288 \text{ m}^2 \times 1.951 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 561.888,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert,  
entspricht dem marktangepassten  
vorläufigen Vergleichswert** **rd. 562.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 562.000,00 €

#### 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 % von 562.000,00 € <sup>12</sup> , rd.	45.000,00 €

#### Bodenbezogene Besonderheiten

- keine	0,00 €
---------	--------

#### Besondere Rechte und Belastungen

- keine	0,00 €
---------	--------

#### Sonstige Besonderheiten

- keine	<u>0,00 €</u>
---------	---------------

<b>Vergleichswert</b>	711.500,00 €
	<b><u>rd. 712.000,00 €</u></b>

<sup>12</sup> 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: 12.08.2025

## 8. Verkehrs- / Marktwert

### Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
<b>212.000,00</b>	<b>673.000,00</b>	<b>712.000,00</b>

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 12.08.2025 mit

**673.000,00 €**

(in Worten: Sechshundertdreiundsiebzigttausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von rd. 2.337,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

**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, 24.09.2025

---

Dipl.-Ing. Peter Roos

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Wintergarten, integrierter Doppelgarage, Schwimmbad und Sauna sowie Gartenhaus, „Parkstraße 3“, 49497 Mettingen, Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

- Fotos

Das verwendete Kartenmaterial und die Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Lizenzbestimmungen von on-geo GmbH dürfen die Karten bzw. die Daten für maximal sechs Monate bzw. für die Dauer der Zwangsvollstreckung veröffentlicht werden.



1-Fam.-Haus mit  
Schwimmbad und Garage,  
Mettingen, Parkstr. 3,  
Straßenansicht, Osten

