

**Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos**

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zuständig: IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten  
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung  
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

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**  
**2025-415**  
**Geschäftsnummer: 7 K 5/25**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des mit einem Zweifamilienhaus einschl. Anbau,  
Wintergarten, Garagen, Carport und Nebengebäuden bebauten Erbbaugrundstücks  
„Merschweg 1“ in 49509 Recke



Zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts**

mit

**229.000,00 €**

(in Worten: Zweihundertneundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 55 Seiten + 10 Seiten Anhang. Es wurde in 5 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 .....	11
4.3.	Topographie.....	12
4.4.	Erschließung .....	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	14
4.5.1.	Daten des Erbbaurechts .....	16
5.	Gebäudebeschreibung .....	17
5.1.	Zweifamilienhaus .....	17
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	17
5.1.1.1.	Ermittlung des wertrelevanten Baujahres .....	18
5.1.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung .....	19
5.1.3.	Gebäudekonstruktion.....	24
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	24
5.1.5.	Außenanlagen.....	25
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	25
5.1.7.	Gebäudezustand.....	26
5.1.8.	Bauzahlen .....	27
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	27
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung.....	28
5.2.	Garage .....	30
5.3.	Werkstatt.....	30
5.4.	Fahrradgarage .....	30
5.5.	Wintergarten und Überdachung.....	30
6.	Beurteilung und Analyse .....	31
7.	Verkehrswertermittlung .....	31
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	32
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV .....	32
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV .....	32
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV .....	32
7.2.	Bodenwertermittlung .....	33
7.2.1.	Methodik .....	33
7.2.2.	Bodenwertberechnung (unbelastet).....	34
7.2.3.	Bodenwert des Erbbaurechts .....	36
7.3.	Sachwertermittlung .....	37
7.3.1.	Methodik .....	37
7.3.2.	Sachwertberechnung.....	39
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus .....	39
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes .....	42
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	42
7.3.2.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	44
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) .....	48
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung .....	49
7.4.1.	Methodik .....	49
7.4.2.	Vergleichswertberechnung .....	50

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	52
8.	Verkehrs- / Marktwert	53
9.	Verzeichnis der Anlagen	55

## 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: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

## 2. Übersicht

Objektart:	Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garagen, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht)
Grundstücksgröße:	1.259 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	
Wohnung im EG:	rd. 87 m <sup>2</sup>
Wohnung im DG/Spitzboden:	<u>rd. 140 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche, gesamt:	rd. 227 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	20.01.2026
Qualitätstichtag:	20.01.2026
Ortsbesichtigung:	20.01.2026
<u>Wohnhaus, einschl. Anbau:</u>	
Baujahr:	ca. 1956/ <u>1957</u> , Erweiterung im EG ca. 1977/ <u>1978</u> , Umbau/Erweiterung und Errichtung einer 2. Wohneinheit ca. 1998 wertrelevantes Baujahr: ca. 1979
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Bodenwert des Erbbaurechts:	55.000,00 €
Sachwert:	229.000,00 €
Vergleichswert	297.000,00 €
<b>Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB:</b>	<b>229.000,00 €</b>
Werteinfluss des Wohnungsrechts	61.000,00 €
Verkehrswertbezogener m <sup>2</sup> -Preis/Wohnfläche	1.009,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.181,00 €/m <sup>2</sup>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Recke Blatt 496:	Lfd.-Nr. 1: Erbbauzins Lfd.-Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle Lfd.-Nr. 3: weiterer Erbbauzins Lfd.-Nr. 5: weiterer Erbbauzins Lfd.-Nr. 6: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung Lfd.-Nr. 7: Wohnungsrecht Lfd.-Nr. 8: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts</b>	Erbbaurechtsgrundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garagen, Carport und Nebengebäuden
<b>Grundbuch</b>	Grundbuch von Recke Blatt 496 (Stand: 09.10.2025)
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Recke, Flur 25, Flurstück 111, Gebäude- und Freifläche, Kanalstraße, Merschweg 1, Größe: 1.259 m <sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



Kreis Steinfurt  
Katasteramt

Flurstück: 111  
Flur: 25  
Gemarkung: Recke  
Merschweg 1 u.a., Recke

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 11.11.2025



Maßstab 1 : 1000

32411800 3241  
10 20 30 40 50 Meter

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



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
<b>Auftrag vom</b>	06.10.2025

### 3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 06.10.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren, Geschäftszeichen 7 K 5/25, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	20.01.2026 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes, siehe Anmerkung unter „Besonderheiten des Auftrags, Maßgaben des Auftraggebers“, Seite 8.  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).
<b>Qualitätsstichtag</b>	20.01.2026 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes, siehe Anmerkung unter „Besonderheiten des Auftrags, Maßgaben des Auftraggebers“, Seite 8.  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für 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).
<b>Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss</b>	20.01.2026 19.02.2026
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
<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: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### § 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 11.11.2025
- 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
- Fotos
- Grundbuch (Stand 09.10.2025)
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 20.01.2026
- Übertragungsvertrag UR-Nr. 269/1994 des Notars Jürgen Kattmann vom 23.03.1995
- 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: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

- 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**

Die Unterzeichnerin wurde mit Beschluss vom 06.10.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob eine Photovoltaikanlage vorhanden ist,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht eingeschätzt wurden,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- ob Wohnungsbindungen bestehen,
- ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
- ob das Objekt vermietet ist und Beginn des Mietvertrages,
- ob Altlasten vorhanden sind,
- ob Denkmalschutz vorhanden ist,
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- ob Grunddienstbarkeiten vorhanden sind,
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt,
- ob mit Bergschäden zu rechnen ist.

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

## 4. Grundstücksbeschreibung

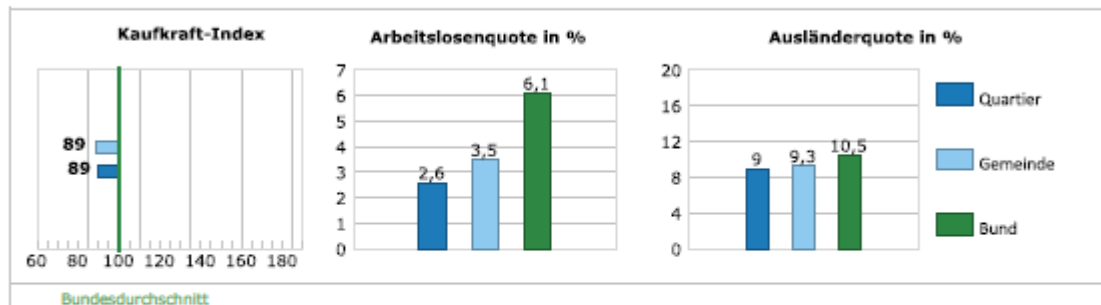
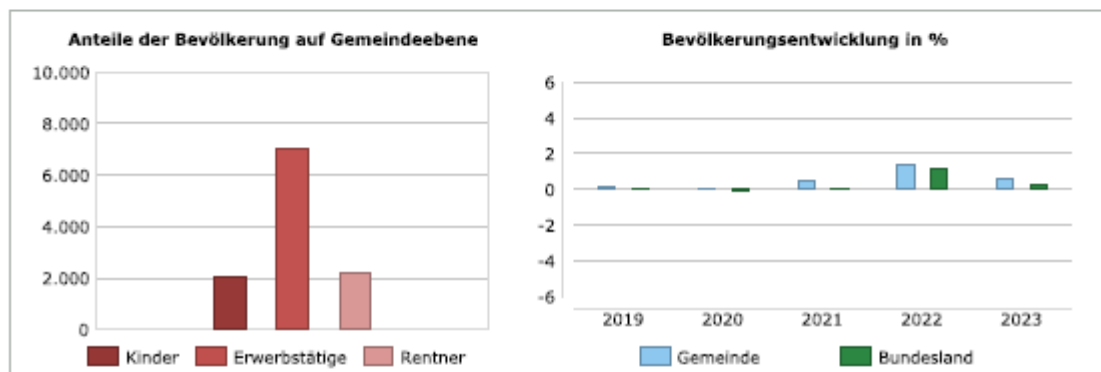
### 4.1. Makrolage<sup>1</sup>

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (138,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ibbenbüren, Stadt (9,3 km)

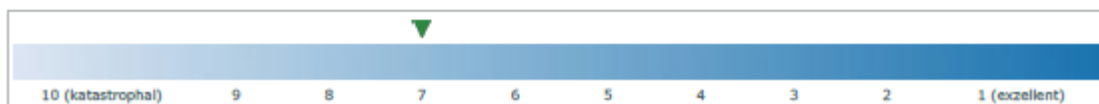
#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	11.271	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.290
Haushalte (Gemeinde)	4.829	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.345



#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



<sup>1</sup> Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

### **Der Grundstücksmarkt in Kürze<sup>2</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>3</sup>**

„Zum Jahresende haben sich die Konjunkturaussichten für NRW verschlechtert. Noch im Sommer hatten viele Unternehmen auf eine stärkere Belebung und schnelle Impulse aus der Wirtschaftspolitik gesetzt. Auch die Aussichten bleiben für die NRW-Wirtschaft herausfordernd. Damit ist zu befürchten, dass der konjunkturelle Tiefpunkt noch nicht erreicht ist.

Nach drei schwierigen Jahren kommt die Konjunktorentwicklung in Nordrhein-Westfalen nicht in Schwung. Die Herbstumfragen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Industrie- und Handelskammern in NRW, an denen sich 4.500 Unternehmen beteiligt haben, zeigen, dass sich die Geschäftslage bei vielen Unternehmen zuletzt verschlechtert hat.

Der Lageindikator, der die aktuellen Geschäftsentwicklungen nachzeichnet, geht im Vergleich zur Vorumfrage leicht zurück und verharrt auf niedrigem Niveau unterhalb der Nulllinie bei minus 5 Punkten. Insbesondere in der NRW-Industrie spitzt sich die Lage weiter zu. Der Lageindikator für die Industrie gibt deutlich nach und fällt auf minus 23 Punkte. 38 Prozent der befragten Industrieunternehmen bewerten ihre Geschäftslage im Herbst als schlecht. Nur 15 Prozent melden gute Geschäfte.“

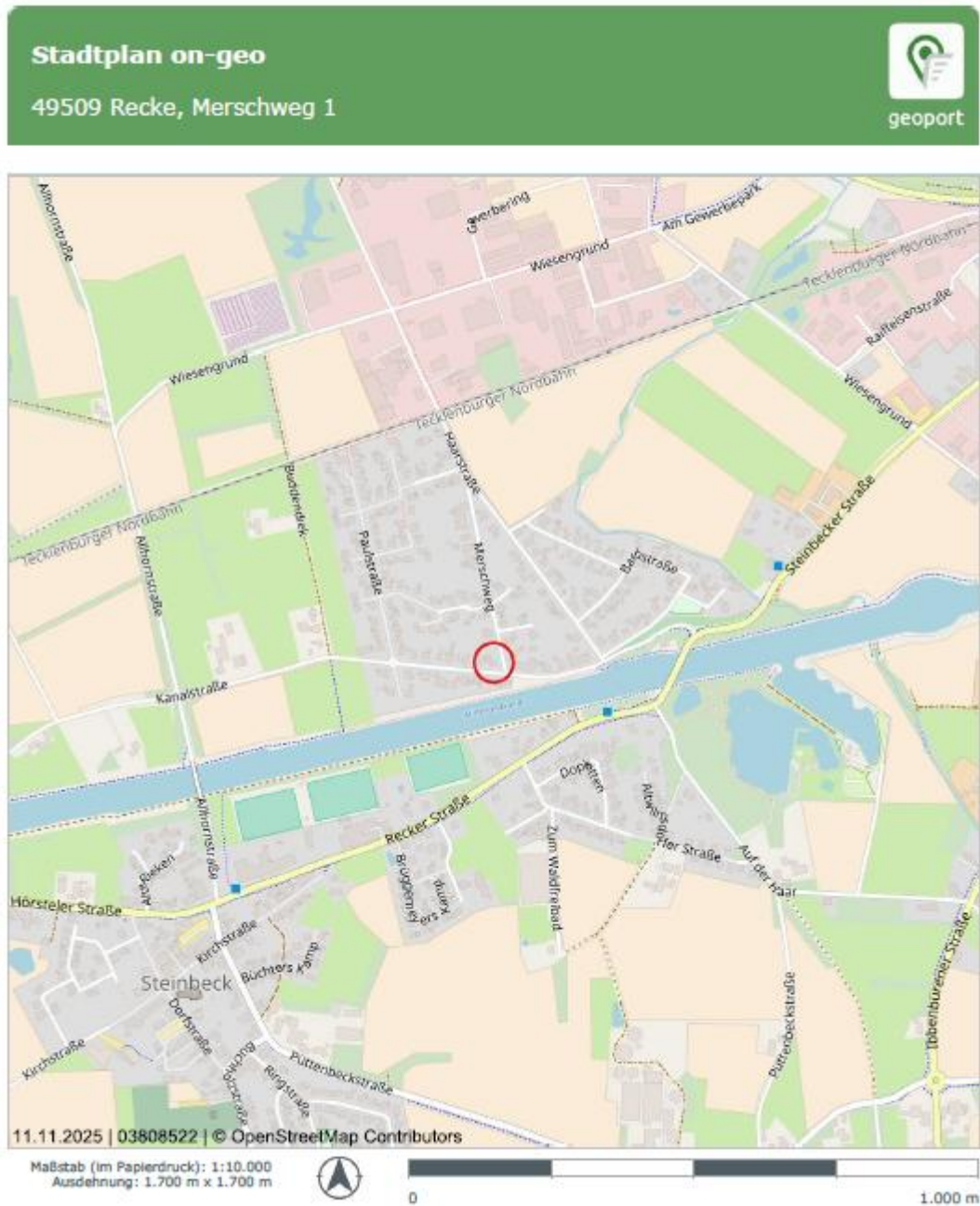
<sup>2</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

<sup>3</sup> Quelle: Konjunkturbericht der IHK Nord-Westfalen Herbst 2025

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

## 4.2. Mikrolage<sup>4</sup>

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



<sup>4</sup> Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025 sowie siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ibbenbüren-West (9,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ibbenbüren-Esch (6,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (26 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (24,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kanalbrücke (0,2 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,9 km)
Zahnarzt	(1,8 km)
Krankenhaus	(8,5 km)
Apotheke	(0,9 km)
LEH Discounter	(0,7 km)
EKZ	(18,7 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(11,9 km)
Hauptschule	(1,7 km)
Gesamtschule	(9,9 km)
Gymnasium	(8,9 km)
Hochschule	(23,5 km)
DB Bahnhof	(6,8 km)
Flughafen	(24,9 km)
DB Bahnhof ICE	(26,0 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



#### Immissionen

Der Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

### 4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront „Merschweg“	ca. 50,00 m
Straßenfront „Kanalstraße“	ca. 26,50 m
Grundstücksgröße	1.259 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	rechteckig geformtes Reiheneckgrundstück in Form eines Parallelogramms. Der Garten des Grundstücks ist zum Norden ausgerichtet.
Höhenlage zur Straße	leicht oberhalb des Straßenniveaus

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

## 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.
<b>Grenzverhältnisse</b>	geregelt
<b>nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	Die Garage und eine kleine Werkstatt grenzen an die Garage des Nachbarflurstücks 112.
<b>Baugrund, Grundwasser</b>	Lt. Onlineabfrage am 19.02.2026, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb <sup>5</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 festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch ca. 70 m Luftlinie nördlich des Mittellandkanals. Die Anzahl der betroffenen Einwohner im überschwemmten Bereich ohne technischen Hochwasserschutz pro Ortslage wird mit 260 angegeben. (Onlineabfrage am 19.02.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>6</sup>.

### Bergschadensgefährdung

Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Frau Andarak vom 03.12.2025, „liegt der o. g. Auskunftsbereich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. (...) Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Mettingen-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. (...) Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung sind nicht zu erwarten. (...) Weiterhin wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

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

<sup>5</sup> Quelle: [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de)

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

## 4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

### Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Recke Blatt 496 besteht keine begünstigende Eintragung.

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Recke Blatt 496 bestehen folgende Eintragungen: (Veränderungen bezgl. Der Grundbuchblatt-Nr. vom 21.07.2009 bereits berücksichtigt.)

Lfd.-Nr. 1: Erbbauzins von 26,44 (sechszwanzig 44/100) Deutsche Mark jährlich für den jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Recke Blatt 5383 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. März 1954 eingetragen zu gleichem Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 am 19. Oktober 1954 und umgeschrieben am 16.07.1970.

Lfd.-Nr. 2: Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Recke Blatt 5383 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. März 1954 eingetragen zu gleichem Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 am 19. Oktober 1954 und umgeschrieben am 16. Juli 1970.

Lfd.-Nr. 3: weiterer Erbbauzins von sechszwanzig 87/100 Deutsche Mark jährlich vom 01. Oktober 1965 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Recke Blatt 5383 unter lfd.-Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Dezember 1965 eingetragen am 03. März 1966 und umgeschrieben am 16. Juli 1970.

Lfd.-Nr. 5: Weiterer Erbbauzins von zweihundertsieben 13/100 Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Recke Flur 25 Flurstück 111 – Recke Blatt 5383 -. Eingebracht mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Oktober 1990 im Rang vor dem Recht Abteilung II Nr. 4 am 15. November 1990.

Lfd.-Nr. 6: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums zugunsten der Eheleute XXX, beide in Recke – in Gütergemeinschaft -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. Oktober 1994 (UR-Nr. 269/94 Notar Kattmann, Ibbenbüren) eingetragen i gleichen Rang mit der Last Abteilung II Nr. 7 am 06. April 1995.

Lfd.-Nr. 7: Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB zugunsten der Eheleute XXX, beide in Recke – in Gütergemeinschaft -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. Oktober 1994 (UR-Nr. 269/94 Notar Kattmann, Ibbenbüren) im gleichen Rang mit der Last Abteilung II Nr. 6 eingetragen am 06. April 1995.

Lfd.-Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 5/25). Eingebracht am 27.08.2025.

### Vorkaufsrecht gemäß § 1094 BGB ff.

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Möglichkeit ein, im Falle des Verkaufs einer Sache an einen Dritten durch eine einseitige empfangsbedürftige Gestaltungserklärung zwischen sich und dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen abzuschließen.

Ein dingliches Vorkaufsrecht wird bei Grundstücken im Grundbuch eingetragen. Dem Vorkaufsberechtigten wird kein fester Kaufpreis versprochen, sondern der Vorkaufsberechtigte kann das Grundstück

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

zum selben Preis erwerben wie ein Dritter, mit dem ein Kaufvertrag geschlossen wurde.

Bei der Verkehrswertermittlung stellt sich die Frage, ob und inwieweit ein Vorkaufsrecht den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd oder werterhöhend beeinflusst. In einer Entscheidung vom RFH<sup>7</sup> hat das Vorkaufsrecht keine wertmindernden Auswirkungen, weil durch das Bestehen eines Vorkaufsrechts die Zahl der möglichen Erwerber nicht beschränkt wird. Es kann zwar sein, dass der Kaufvertragsabschluss erschwert wird, aber dies hat keinen wertmindernden Einfluss.

Dagegen sieht Pohnert<sup>8</sup> ein Vorkaufsrecht eher als werterhöhend an, da ein Käufer schon vorhanden ist, der aber nicht Käufer sein muss. Strotkamp<sup>9</sup> vertritt die Ansicht, eine Wertminderung auf das belastete Grundstück kann vorliegen und wählt je nach Einfluss eine Berücksichtigung in Höhe von 5 – 10 % des Verkehrswertes.

Die Sachverständige sieht aufgrund des Vorkaufsrechts keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da sich der wertmindernde (Erschwernis des Kaufvertragsabschluss) und werterhöhende (ein Käufer ist vorhanden) Einfluss aufheben. Dieses wirkt sich frühestens im Verkaufsfall aus, wenn überhaupt.

Zwar kann der Vorkaufsberechtigte von seinem Recht Gebrauch machen, aber er braucht nicht voreilig zu handeln, sondern kann die Verhandlungen in Ruhe abwarten. Und ein möglicher Käufer wird vielleicht einen höheren Kaufpreis zahlen, wenn er denn unbedingt das Grundstück erwerben möchte.

#### **Anmerkung**

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

#### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Es ist kein 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. (...)“

#### **Altlastenverzeichnis**

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt -Abfallwirtschaft, Bodenschutz-, Frau Vidal vom 13.11.2025, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

#### **Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 12.11.2025, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

#### **Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

<sup>7</sup> RFH, Urt. V. 8.10.1926 – II A 429/76 -,EzGUG 14, 1a; RFH, Urt. vom 24.3.1925-, RFHE 16.56; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2017, S. 3127

<sup>8</sup> Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 5. Auflage, Neuwied 1997, S. 247

<sup>9</sup> Strotkamp, H.-P., in Sprengnetter, H. O., Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 12 Bände, 42 Erg.-Lfg., 10/22 I ff; Petersen – Schnoor – Seitz – Vogel, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage, 2013, S. 375

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	Die Gemeinde Recke, FB 4 Gemeindeentwicklung Bauordnung und Umwelt, Herr Struffert bescheinigt am 27.11.2025, „dass für das Grundstück Merschweg 1, 49509 Recke, Flur 25, Flurstück 111 der Ausbaubeitrag für die Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und Gehwege nach dem Baugesetzbuch abgerechnet und gezahlt wurde. Der Kanalanschlussbeitrag wurde ebenfalls abgerechnet und gezahlt.“
<b>Wohnungsbindung</b>	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer vom 11.11.2025, „besteht für das o. g. Objekt keinerlei Wohnungsbindung.“
<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 eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<b>Baugenehmigung</b>	Der Bauschein 596/55 „Neubau einer Kleinsiedlung (Wohnhaus) mit Einliegerwohnung nebst Stallgebäude“ vom 07.05.1956, die Baugenehmigung mit dem Az.: 280.187.7 „Erweiterung des Wohnhauses“ vom 23.02.1978, die Baugenehmigung mit dem Az.: 280.022.81 „Verblendung eines Wohnhauses“ vom 27.03.1981 sowie die Baugenehmigung mit dem Az.: 63 – 760 – 10950.98 „Umbau und Erweiterung des Wohnhauses und Einrichtung einer 2. WE vom 02.07.1998 lagen der Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
	<b>Anmerkung:</b> Für die Fahrradgarage, die Werkstatt, den Carport sowie den Wintergarten und die Überdachung lagen der Sachverständigen keine Baugenehmigungen vor. Daher bleiben diese Bauteile in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

#### 4.5.1. Daten des Erbbaurechts

<b>Laufzeit:</b>	Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 18.10.2053 und hat eine Restlaufzeit von ca. 27 Jahren.
<b>Grundsätzliches:</b>	Für die Wertermittlung ist stets zu prüfen, in welcher Höhe der „vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins“ (also einschließlich aller Erhöhungsmöglichkeiten) anzusetzen ist.
	Erbbaurechtsvertrag UR-Nr.: 257/1954 vom 26.03.1954 des Notars Dr. jur. August Krusemeyer, Ibbenbüren „§ 10 Falls sich innerhalb eines Rechnungsjahres vom 01.04. zum 31.03. des folgenden Jahres der Durchschnittssatz der Landpachtzinsen der Grundstückseigentümerin für langfristige Verpachtungen ändert, haben die Vertragsteile das Recht, eine Hinauf- oder Herabsetzung des Erbbauzinses im gleichen Verhältnis zu verlangen. Das Verlangen auf Neufestsetzung kann durch eingeschriebenen Brief jeweils zum

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

01.07. für den nach diesem Zeitpunkt fälligen Erbbauzins gestellt werden. Diese Vereinbarung ist nur schuldrechtlicher Natur, der Erbbauberechtigte ist jedoch verpflichtet, bei einer Veräußerung des Erbbaurechts mit dem Erwerber zugunsten der Grundstückseigentümerin zu unmittelbarem Recht derselben die Übernahme vorstehender Verpflichtungen zu vereinbaren.“

**Anmerkung:**

Trotz Recherche war es der Sachverständigen nicht möglich eine nachvollziehbare Ermittlung des vertraglich und gesetzlichen Erbbauzinses unter Berücksichtigung der v. g. Grundlagen des Erbbaurechtsvertrages aufzustellen. Daher unterstellt die Sachverständige, dass es sich bei dem zur Zeit tatsächlich gezahlten Erbbauzins um den vertraglich und gesetzlichen Erbbauzins handelt.

**Ursprünglicher Erbbauzins/Jahr:** ab 01.04.1954: 26,44 DM/Jahr entspricht 13,52 €/Jahr

**Angemessener Erbbauzinssatz:** 3,7 %<sup>10</sup>

**vertraglich und gesetzlicher Erbbauzins/Jahr zum Stichtag:** 351,50 €

Eine kalkulatorische Billigkeitsprüfung gem. § 9 a ErbbauRG auf Basis des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste in Deutschland konnte nicht durchgeführt werden, aufgrund fehlender Daten bezogen auf die Grundlagen des Erbbaurechtsvertrages (Durchschnittssatz der Landpachtzinsen).

**Erschließungsbeiträge sowie öffentliche und privatrechtliche Lasten:**

übernimmt der Erbbauberechtigte (§ 4 des Erbbaurechtsvertrages)

**Entschädigung bei Heimfall bzw. infolge Zeitablauf:**

2/3 des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Heimfalls (§ 7 des Erbbaurechtsvertrages)

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Zweifamilienhaus

#### 5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1956/1957, Erweiterung im EG ca. 1977/1978, Umbau/Erweiterung und Errichtung einer 2. Wohneinheit ca. 1998 wertrelevantes Baujahr: ca. 1979, siehe Punkt 5.1.1.1

<sup>10</sup> Lt. Angabe im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Steinfurt

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre <sup>11</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	33 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.  Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
<b>Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. 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.

### 5.1.1.1. Ermittlung des wertrelevanten Baujahres

#### Finanzmathematische Methode:

##### Ursprungs-Wohnhaus und Ausbau DG/Spitzboden

	Baujahr	Bruttogrundfläche (BGF), siehe 5.9.1.1	
Ursprungs-Wohnhaus KG/EG	1957	183,24 m <sup>2</sup>	= 56,62 %
Ausbau DG/Spitzboden	1998	140,41 m <sup>2</sup>	= 43,38 %
Bruttogrundfläche gesamt		323,65 m <sup>2</sup>	= 100,00 %

#### Berechnung:

	1957 * 56,62 % =	rd. 1108
	1998 * 43,38 % =	rd. 867
Gesamt		<b>1975</b>

##### Anbau EG und Aufstockung DG/Spitzboden

	Baujahr	Bruttogrundfläche (BGF), siehe 5.9.1.1 u. 5.5.2.1	
Anbau EG	1978	57,68 m <sup>2</sup>	= 46,14 %
Aufstockung DG/Spitzboden	1998	67,33 m <sup>2</sup>	= 53,86 %
Bruttogrundfläche gesamt		125,01 m <sup>2</sup>	= 100,00 %

#### Berechnung:

	1978 * 46,14 % =	rd. 913
	1998 * 53,86 % =	rd. 1076
Gesamt		<b>1989</b>

##### Ursprungs-Wohnhaus und Anbau, gesamt

	Baujahr	Bruttogrundfläche (BGF), siehe 5.9.1.1 u. 5.5.2.1	
Wohnhaus	1975	323,65 m <sup>2</sup>	= 72,14 %
Anbau	1989	125,01 m <sup>2</sup>	= 27,86 %
Bruttogrundfläche gesamt		448,66 m <sup>2</sup>	= 100,00 %

#### Berechnung:

	1975 * 72,14 % =	rd. 1425
	1989 * 27,86 % =	rd. 554
Gesamt		<b>1979</b>

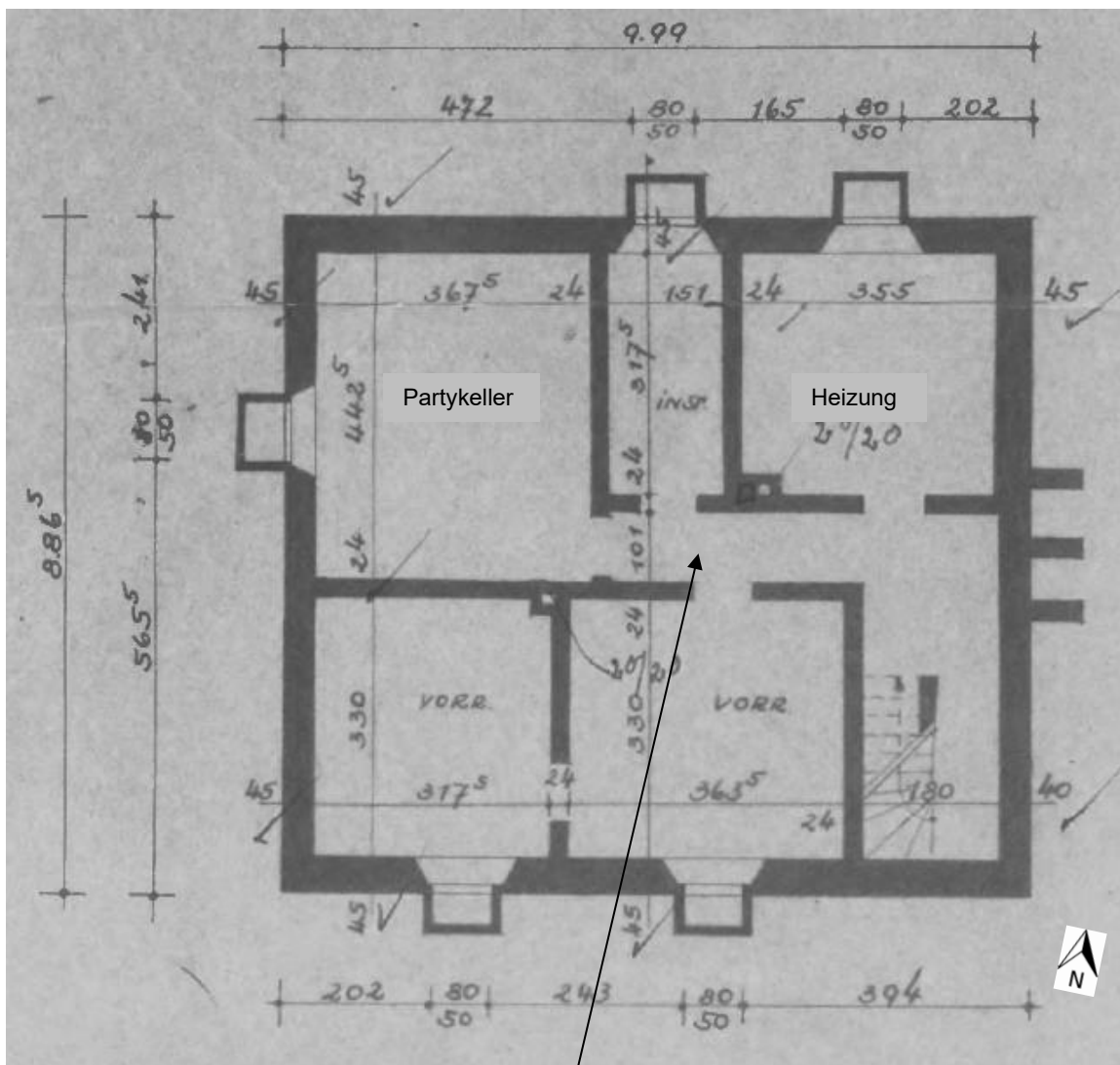
<sup>11</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

## 5.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die Sachverständige hat Eintragungen in den nachfolgenden Zeichnungen vorgenommen. Diese dienen lediglich zur Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr! Die Bauzeichnungen sind ohne Maßstab!

Kellergeschoss

Zeichnung von 1956



Ursprungs-Wohnhaus

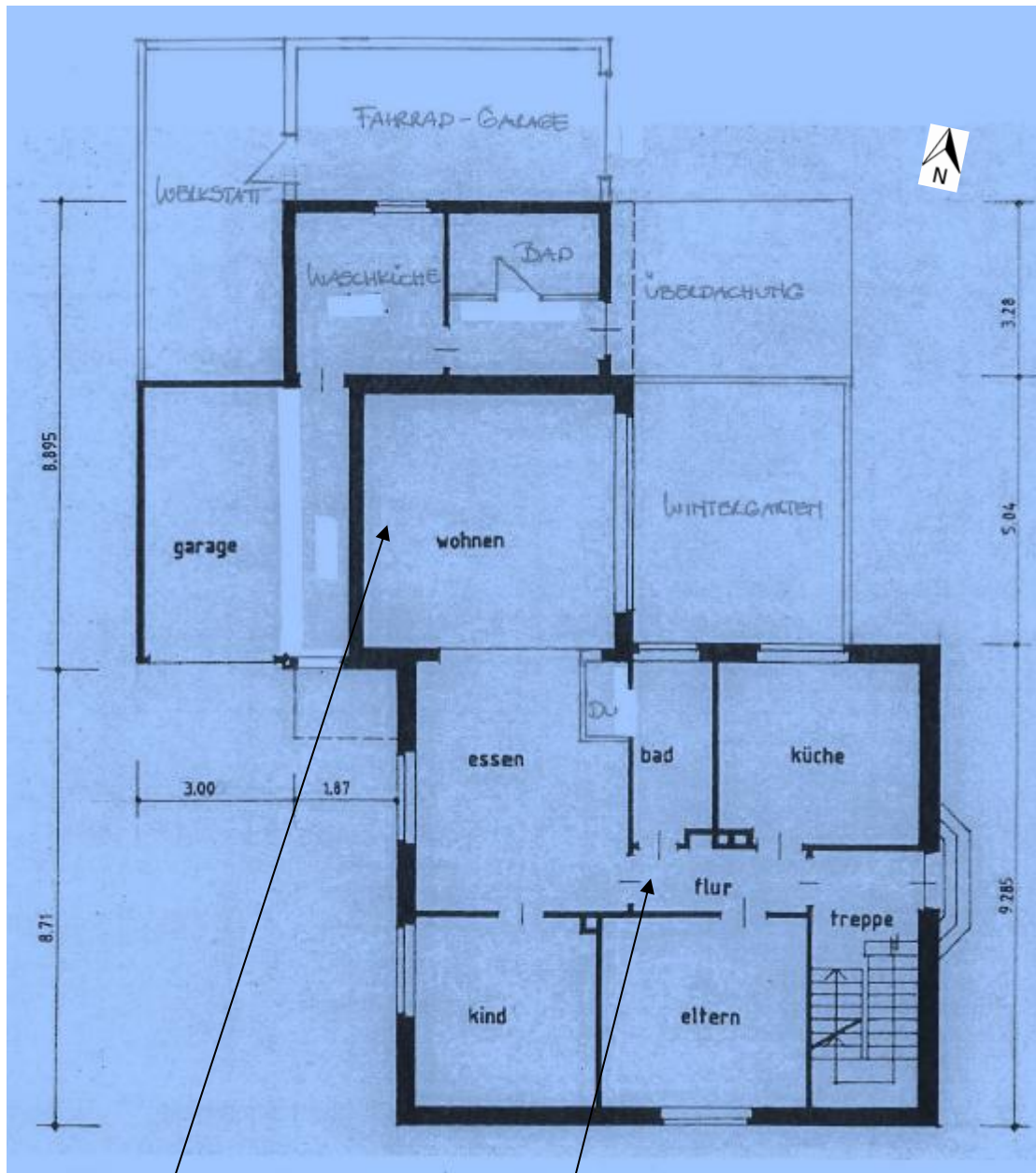
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

## Erdgeschoss

Zeichnung von 1998

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Eltern (zum Süden orientiert), Kind (zum Westen orientiert), Essen (zum Westen orientiert) und Wohnen mit Zugang zum Wintergarten (zum Osten orientiert), Bad, Küche (zum Norden orientiert)



Anbau

Ursprungs-Wohnhaus



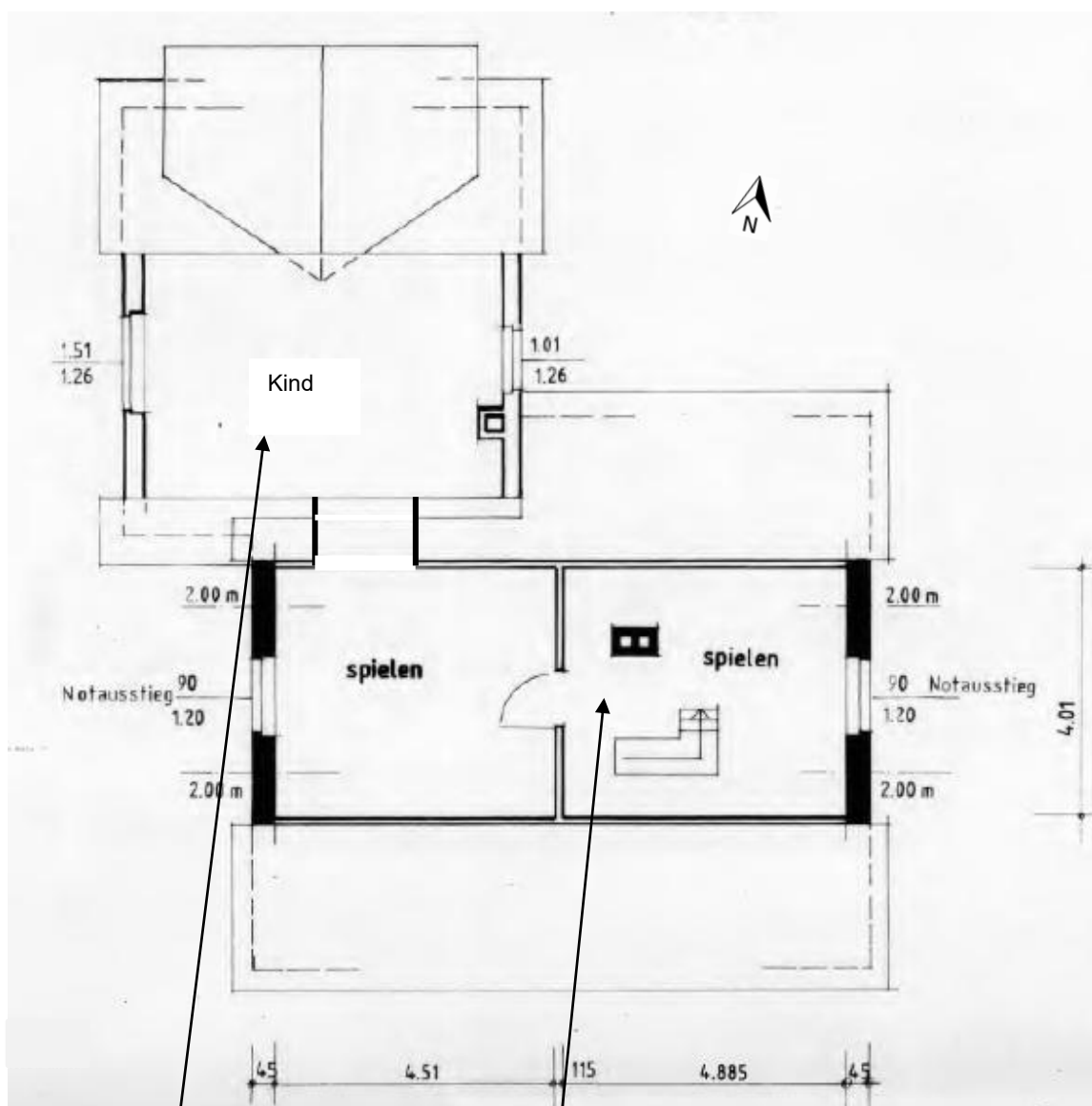
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### Spitzboden

Zeichnung von 1998

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Spielen (zum Osten orientiert), Spielen (zum Westen orientiert), Kind (zum Osten und Westen orientiert)



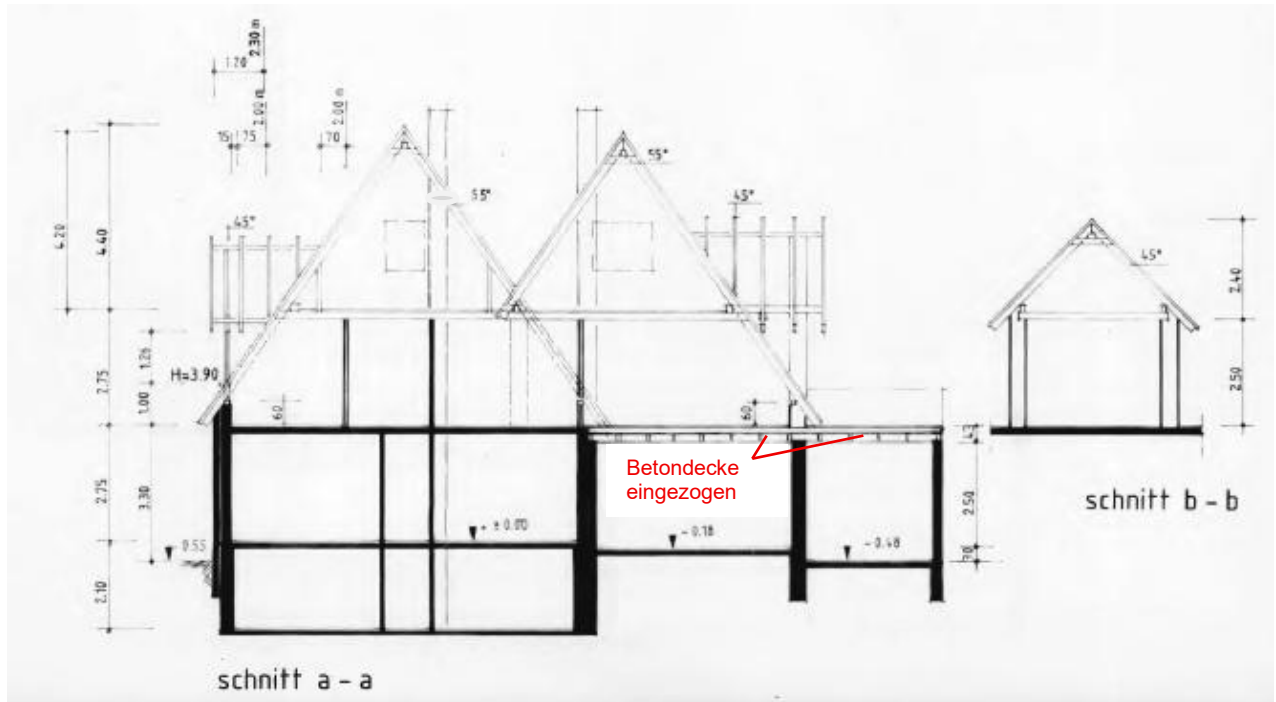
Anbau

Ursprungs-Wohnhaus

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

**Schnitte**

Zeichnung von 1998



**Ansichten**

Zeichnungen von 1998



### 5.1.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Bruchstein (Ursprungs-Wohnhaus) baujahrestypisch und in Beton
<b>Unterkellerungsart</b>	teilunterkellert (im Bereich Ursprungs-Wohnhaus)
<b>Kellerwände</b>	massiv, ca. 45 cm, lt. Zeichnung
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 45 cm, lt. Zeichnung (Ursprungs-Wohnhaus nachträglich verblendet)
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm bis 24,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Geschosstreppen</b>	zum KG: Holzwangentreppe einseitig mit Holzhandlauf und einseitig mit Stahlhandlauf zum DG: Betontreppe mit Fliesenbelag im Tritt- und Setzstufenbereich, Holzhandlauf zum Spitzboden: freitragende Marmortreppe mit Stahl-/Holzgeländer und Kunststoffauflage
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verklinkert und verfugt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung</b>	Tonpfannen
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Kupfer
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	DG: Kaminofen im Wohnzimmer Gegensprechanlage

### 5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung (Bj. ca. 1981) mit 3 Kunststoffbatterietanks, ca. 1.000 l. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
<b>Warmwasserversorgung</b>	über Warmwasserspeicher
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 5.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist zum Teil durch Zäune in unterschiedlichen Höhen, teilweise durch Mauer in unterschiedlichen Höhen sowie teilweise durch Heckenbepflanzung bzw. durch Buschbepflanzung eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang, eine Fläche vor dem Wintergarten und zur Fahrradgarage sind mit sechseckigen Betonverbundsteinen befestigt. Die Zuwegung zur Garage ist mit rechteckigen Betonverbundsteinen befestigt. Weiterhin sind rund um das Wohnhaus Wege und Plätze vorhanden, die mit unterschiedlichen Materialien befestigt sind, wie z. B. Betonplatten, Waschbetonplatte und braune bzw. rote Pflastersteine o. ä.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Heckenbewuchs, Sträuchern und Büschen, Stauden, Blumen und Bäumen.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Es ist eine Überdachung neben dem Wintergarten vorhanden.

### 5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	EG: im Allgemeinen Fliesen, teilweise Laminat, Wohnzimmer: Stäbchenparkett DG/Spitzboden: im Allgemeinen Fliesen, teilweise Laminat, zum Teil Kork und teilweise Teppichboden o. ä.
<b>Wandbekleidung</b>	EG: im Allgemeinen tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich DG/Spitzboden: im Allgemeinen tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen (Flur: teilweise unfertige Arbeiten), Bad und Gäste-WC: raumhoch gefliest, Küche mit Designbelag im Arbeitsflächenbereich
<b>Deckenflächen</b>	EG: im Allgemeinen vertäfelt, teilweise geputzt, tapeziert und gestrichen, Wohnzimmer: rundum Deckenabhängung mit Deckenstrahler, Küche: Styroporplatten DG/Spitzboden: im Allgemeinen vertäfelt, teilweise geputzt, tapeziert und gestrichen
<b>Fenster</b>	Holzrahmenfenster (EG Bj. ca. 1978, DG/Spitzboden Bj. ca. 1998), Küche EG: Kunststoffrahmenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	EG: Bad: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischer, Einbaudusche

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

DG:  
Bad:  
wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche

Gäste-WC:  
wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer

#### Sanitärausstattung

EG: beige  
DG: weiß

### 5.1.7. Gebäudezustand

#### Belichtung und Belüftung

gut und ausreichend

#### Bauschäden und Baumängel

Der Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

#### 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. 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>12</sup>

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von der 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.

<sup>12</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

## 5.1.8. Bauzahlen

### 5.1.8.1. 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. Es handelt sich zum Teil um Circumaße aufgrund fehlender Bemaßungen.

#### Ursprungs-Wohnhaus (Bj. ca. 1957) sowie späterer Dachgeschoss- und Spitzbodenausbau (ca. 1998)

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
KG	Rechteck	1	1,00	9,990	8,87	88,56
					<b>Gesamt</b>	<b>88,56</b>
EG	Rechteck	1	1,00	10,410	9,285	96,66
	Rechteck	1	-1,00	4,400	0,450	-1,98
					<b>Gesamt</b>	<b>94,68</b>
DG	Rechteck	1	1,00	10,410	9,285	96,66
	Rechteck	1	-1,00	3,300	0,450	-1,49
	Rechteck	1	-1,00	0,450	1,550	-0,70
					<b>Gesamt</b>	<b>94,47</b>
Spitzboden	Rechteck	1	1,00	10,410	6,200	64,54
	Rechteck	1	-1,00	3,000	6,200	-18,60
					<b>Gesamt</b>	<b>45,94</b>

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Baujahr 1957 KG u. EG: **183,24 m<sup>2</sup>**

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Baujahr 1998 DG u. Spitzboden: **140,41 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche (BGF), gesamt: **323,65 m<sup>2</sup>**

#### Anbau Erdgeschoss (Bj. ca. 1978) sowie spätere Aufstockung Dachgeschoss u. Spitzboden (ca. 1998)

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
EG	Rechteck	1	1,00	6,675	8,895	59,37
	Rechteck	1	-1,00	0,515	3,280	-1,69
					<b>Gesamt</b>	<b>57,68</b>

Übertrag: **57,68**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

Übertrag: 57,68

DG	Rechteck	1	1,00	6,675	5,490	36,65
	Rechteck	1	1,00	2,320	1,545	3,58
					<b>Gesamt</b>	<b>40,23</b>
Spitzboden	Rechteck	1	1,00	6,670	5,750	38,35
	Rechteck	1	-1,00	3,000	5,750	-17,25
	Rechteck	1	1,00	3,000	2,000	6,00
					<b>Gesamt</b>	<b>27,10</b>

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Baujahr 1978 EG: 57,68 m<sup>2</sup>

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Baujahr 1998 DG u. Spitzboden: 67,33 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF), gesamt: 125,01 m<sup>2</sup>

#### Bruttogrundfläche (BGF),

Wohnhaus insgesamt: 323,65 m<sup>2</sup> + 125,01 m<sup>2</sup> = 448,66 m<sup>2</sup>

### 5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen erstellt. Teilweise handelt es sich um Circumaße, aufgrund zum Teil fehlender Bemaßungen.

#### Wohnung im Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )
Flur	Rechteck	0,97	1,00	3,260	1,135		3,59
Eltern	Rechteck	0,97	1,00	3,885	3,635		13,70
Kind	Rechteck	0,97	1,00	3,385	3,635		11,94
Essen	Rechteck	0,97	1,00	4,010	4,635	18,03	
Wohnen	Rechteck	0,97	-1,00	1,010	1,510	-1,48	
	Rechteck	0,97	1,00	3,010	0,240	0,70	
	Rechteck	0,97	1,00	4,755	4,885	22,53	
							39,78
Bad	Rechteck	0,97	1,00	1,510	3,385	4,96	
	Rechteck	0,97	1,00	0,895	1,395	1,21	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350	0,300	-0,10	
							6,07
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,760	3,385	12,35	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350	0,300	-0,10	
							12,25
						<b>Gesamt</b>	<b>87,32</b>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### Wohnung im Dachgeschoss / Spitzboden

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )
Diele	Rechteck	0,97	1,00	3,885		1,260	4,75	
	Rechteck	0,97	1,00	2,150		0,750	1,56	
	Rechteck	0,97	1,00	1,500		1,135	1,65	
	Trapez	0,97	1,00	0,550	1,25	0,900	0,79	
								8,75
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,510		2,760		6,72
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,260		1,760		2,15
Eltern	Rechteck	0,97	1,00	3,385		3,635	11,94	
	Rechteck	0,97	-0,50	3,385		0,750	-1,23	
								10,71
Abstellraum	Rechteck	0,97	1,00	1,885		1,260	2,30	
	Dreieck	0,97	-0,50	0,450		0,450	-0,10	
								2,20
Essen/	Rechteck	0,97	1,00	3,010		3,385	9,88	
Wohnen	Rechteck	0,97	1,00	1,910		1,385	2,57	
	Rechteck	0,97	1,00	5,625		5,010	27,34	
	Dreieck	0,97	-0,50	1,700		1,150	-0,95	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,400		0,400	-0,16	
								37,97
Balkon	Rechteck	1,00	0,25	6,035		3,120		4,71
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,135		3,385	10,29	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,650		0,300	-0,19	
								10,10
Kind	Rechteck	0,97	1,00	3,135		3,385	10,29	
	Rechteck	0,97	-0,50	3,135		0,750	-1,14	
								9,15
Spielen	Rechteck	0,97	1,00	4,885		4,010	19,00	
	Rechteck	0,97	-1,00	4,885		0,750	-3,55	
	Rechteck	0,97	-1,00	1,600		0,750	-1,16	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,750		0,500	-0,36	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,700		0,400	-0,27	
								13,66
Spielen mit	Rechteck	0,97	1,00	4,510		4,010	17,54	
Durchgang	Rechteck	0,97	-1,00	4,510		0,750	-3,28	
	Rechteck	0,97	1,00	2,000		1,200	2,33	
	Rechteck	0,97	-1,00	2,000		0,750	-1,46	
								15,13
Kind (ehem.	Rechteck	0,97	1,00	5,850		4,010	22,75	
Boden)	Rechteck	0,97	-1,00	5,850		0,750	-4,26	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,400		0,600	-0,23	
								18,26
							<b>Gesamt</b>	<b>139,50</b>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

### Zusammenstellung

Wohnfläche, EG:	87,32 m <sup>2</sup> , rd. 87 m <sup>2</sup>
Wohnfläche, DG/Spitzboden:	<u>139,50 m<sup>2</sup>, rd. 140 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche, gesamt:	<u>226,82 m<sup>2</sup>, rd. 227 m<sup>2</sup></u>

### 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.

## 5.2. Garage

Zeichnungen siehe Punkt 5.1.2. Grundrissgestaltung/Raumaufteilung

Art des Gebäudes	Garage
Baujahr	ca. 1957
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Flachdach
Fassade/Außenverkleidung	verklindert verputzt
Tor	Normschwinger mit Elektroantrieb
Bauschäden/Baumängel	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind der Sachverständigen keine groben Bauschäden/Baumängel aufgefallen.

## 5.3. Werkstatt

Art des Gebäudes	Anbau an die vorhandene Garage in Massivbauweise (Bj. ca. 1978)  - Aufgrund fehlender Baugenehmigung ohne Wertberücksichtigung in dieser Wertermittlung -
------------------	---

## 5.4. Fahrradgarage

Art des Gebäudes	Anbau an den Anbau in Massivbauweise (Bj. ca. 1978)  - Aufgrund fehlender Baugenehmigung ohne Wertberücksichtigung in dieser Wertermittlung -
------------------	---

## 5.5. Wintergarten und Überdachung

Art des Gebäudes	Wintergarten Massivbauweise und Überdachung (Bj. ca. 1991)  - Aufgrund fehlender Baugenehmigung ohne Wertberücksichtigung in dieser Wertermittlung -
------------------	--

## 6. Beurteilung und Analyse

<b>Drittverwendungsmöglichkeit</b>	Das Wohnhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
<b>Vermietbarkeit</b>	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum dieser Art.
<b>Verkäuflichkeit</b>	Die Verkäuflichkeit wird als „normal bis 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 die Sachverständige 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"> <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 der 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, Marktangepassungsfaktoren und dgl.</p>
--	---

## 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

### 7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

<b>Voraussetzungen</b>	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.
<b>Anwendbarkeit</b>	<b>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 ermittelt wird und nicht mit direkten Vergleichswerten von vergleichbaren Kaufpreisen.</b>

### 7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

<b>Voraussetzungen</b>	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.
<b>Anwendbarkeit</b>	Da es sich um ein Zweifamilienhaus 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

<b>Voraussetzungen</b>	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.
<b>Anwendbarkeit</b>	<b>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.</b>

## 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 der 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 den örtlichen Verhältnissen 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.

#### Allgemeines zum Erbbauzins:

Bei der näheren Betrachtung des Erbbauzinses ist zu unterscheiden zwischen

- dem **angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens**, der sich in der Regel aufgrund der **Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes** ergibt, ggf. aus einem **ortsüblichen Erbbauzinssatz**,
- dem **tatsächlich gezahlten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der vom Erbbauberechtigten zum Bewertungsstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird,
- dem **dinglich gesicherten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragen ist,
- dem **vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins**, der im Erbbaurechtsvertrag vereinbart ist und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise angepasst ist, einschließlich aller sich aus Vertrag und Gesetz ergebenden Erhöhungsmöglichkeiten sowie ggf. Erhöhungsmöglichkeiten wg. „Störung des Äquivalenzprinzips“.

#### Grundsätzliches:

Der Erbbauberechtigte erhält mit dem Erbbaurecht das belastbare, vererbare und veräußerbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben (§1 ErbbauVO). Für die Ausübung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) über die Laufzeit des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu zahlen. Laufzeit des Erbbaurechts und Höhe des Erbbauzinses werden im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

In einem ersten Schritt wird im Folgenden der Bodenwert zunächst im unbelasteten Zustand ermittelt, also derart, als ob kein Erbbaurecht vorläge.

Im zweiten Schritt wird sodann der sich aus dem Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer ergebende Vor- bzw. Nachteil ermittelt, aus dem sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt.

#### Vertragliche Einflüsse

Die Erschließungsbeiträge sind vom Erbbauberechtigten zu zahlen.

## 7.2.2. Bodenwertberechnung (unbelastet)

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt**

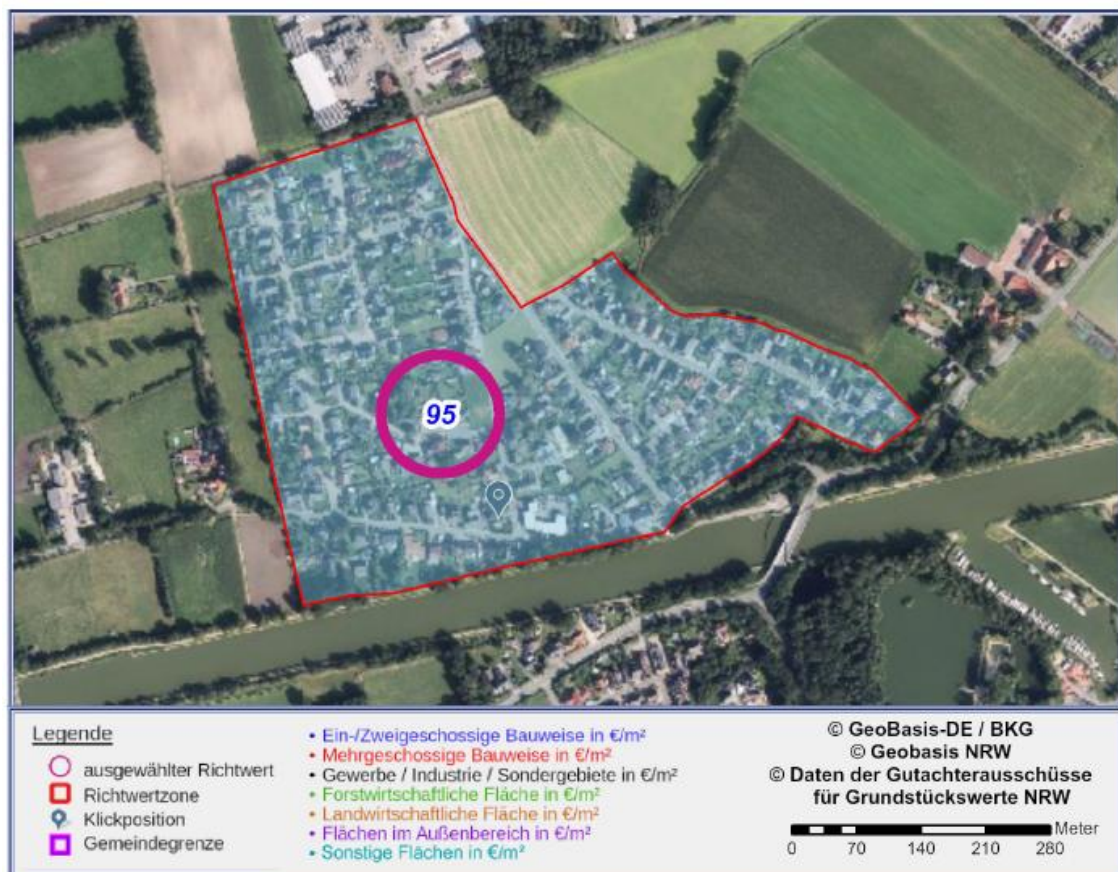


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Kanalstr.; Merschweg 1.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025 = 95 €/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Recke
Postleitzahl	49509
Gemarkungsname	Recke
Ortsteil	Steinbeck
Bodenrichtwertnummer	18030
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>95 €/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
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	85 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone RC 40

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-geschossig
Tiefe	ca. 26,50 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein „Allgemeines Wohngebiet“. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Grundstück wird zurzeit zu Wohnzwecken genutzt und wurde in offener I-geschossigen Bauweise errichtet.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt keine Anpassung, da kein Bebauungsplan mit einer festgesetzten GFZ/GRZ aufgestellt wurde. Lt. § 17 Baunutzungsverordnung ist, auch wenn keine Geschossflächenzahl dargestellt oder festgesetzt wird, die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten nicht zu überschreiten.

Das hier zu bewertende Objekt weist eine GFZ von < 0,3 auf.

Berechnung (unter der Voraussetzung der vollen Anrechnung des Dachgeschosses):

BGF-EG, DG + Spitzboden = 360,10 m<sup>2</sup> / 1.259 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = 0,29

(Ursprungs-Wohnhaus = 235,09 m<sup>2</sup>, Anbau = 125,01 m<sup>2</sup>, insgesamt = 360,10 m<sup>2</sup>)

Das Grundstück weist eine Tiefe von rd. 26,50 m auf und liegt somit geringfügig unter den für die Bodenrichtwertzone zugrunde gelegten Grundstücke mit 30 m Tiefe.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Steinfurt wird veröffentlicht, dass für Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup>, einem Verhältnis der Grundstückstiefe zur -breite größer gleich eins (hier: ca. 26,50 m / ca. 50 m = 1,89) und einer Grundstückstiefe bis 45 m keine Anpassung (keine Umrechnungskoeffizienten) an den Bodenrichtwert erhalten.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

Das zu bewertende Grundstück weist eine Fläche von 1.259 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der Größe teilt die Sachverständige das Grundstück in 900 m<sup>2</sup> Vorderland und 359 m<sup>2</sup> Hinterland auf. Für das Vorderland wählt die Sachverständige einen m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von **95 €/m<sup>2</sup>** und für das Hinterland einen 35 %igen Wert<sup>13</sup> des Richtwertes in Höhe von **rd. 33 €/m<sup>2</sup>**.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Ecklage.

Das Merkmal „bebautes Eckgrundstück in offener Bauweise“ würde üblicherweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes rechtfertigen, da in der Regel Ecklagen Nachteile, z. B. erhöhte Erschließungsbeiträge und Grundbesitzabgaben sowie stärkere Lärm- und Abgasbelastungen aufweisen.

Lt. Auskunft der Gemeinde Recke, Herr Struffert vom 17.02.2026 wird das Merkmal „Eckgrundstück“ nicht mehr nachteilig berücksichtigt. Diese Satzung besteht schon lange nicht mehr. Weiterhin verweist er auf Punkt 4.5. „Amtliches und rechtliche Gegebenheiten – Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand. Hier wird seitens der Gemeinde mitgeteilt, dass alles bezahlt und nichts in Erwartung ist. Durch die Ecklage ist nicht mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Erhöhte Straßenreinigungs- und Schneeräumungskosten sind wegen Geringfügigkeit zu vernachlässigen, somit bleibt das Merkmal „Ecklage“ in dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Daher ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

**Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.**

#### Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	95 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche - Vorderland	* 900 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert - Vorderland</b>	<b>85.500,00 €</b>
Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	33 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche - Hinterland	* 359 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert - Hinterland</b>	<u>11.847,00 €</u>
	<b>97.347,00 €</b>
	<b><u>rd. 97.000,00 €</u></b>

### **7.2.3. Bodenwert des Erbbaurechts**

Unbelasteter Bodenwert	97.000,00 €
Barwertfaktor bei 27 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts und 3,7 % Erbbauzinssatz	16,89
Angemessener Erbbauzins/Jahr (97.000,00 € * 3,7 %)	3.589,00 €
Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der gesetzl./vertragl. Erbbauzins/Jahr	<u>351,50 €</u>
Zinsvorteil/Jahr	3.237,50 €
Finanzmathematischer Wert (Wertvorteil * Barwertfaktor) (3.237,50 € * 16,89)	54.681,00 €
<b>Bodenwert des Erbbaurechts</b>	<b><u>rd. 55.000,00 €</u></b>

<sup>13</sup> Lt. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 1477: „...haben Untersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass der Wert des Hinterlandes bei etwa 10 – 35 % des Vorderlandes anzusetzen ist...“

## 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).

#### 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<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF).

#### Baupreisindex

Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungsstichtag.

#### 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

- 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.
- 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 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)**
  - **Pauschaler Wertansatz für**
    - Garage: 5.000 €**
    - Gartengerätehaus: 1.000 € (2 Stück)**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### **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).

## **7.3.2. Sachwertberechnung**

### **7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus**

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	448,66 m <sup>2</sup>
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	1979
<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, vollausgebautes Dachgeschoss
<b>Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)</b>	Typ 1.01: 794,00 €/m <sup>2</sup> BGF <sup>14</sup> Typ 1.21: 956,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### **Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller**

Grundfläche:

BGF KG: 88,56 m<sup>2</sup>, BGF EG (94,68 m<sup>2</sup> + 57,68 m<sup>2</sup>): 152,36 m<sup>2</sup>,  
BGF DG inkl. Spitzboden ((94,47 m<sup>2</sup> + 45,94 m<sup>2</sup>) + (40,23 m<sup>2</sup> + 27,10 m<sup>2</sup>)): 207,74 m<sup>2</sup>,  
nicht unterkellert (152,36 m<sup>2</sup> - 88,56 m<sup>2</sup>) = 63,80 m<sup>2</sup>

<sup>14</sup> siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

Typ 1.01: KG, EG, ausgebautes DG = 3 Ebenen  
unterkellertes Bereich =  $88,56 \text{ m}^2 * 3 \text{ Ebenen} =$  265,68 m<sup>2</sup>

Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG = 2 Ebenen  
Nicht unterkellertes Bereich =  $63,80 \text{ m}^2 * 2 \text{ Ebenen} =$  127,60 m<sup>2</sup>  
Differenz DG inkl. Spitzboden zum EG  
 $207,74 \text{ m}^2 - 152,36 \text{ m}^2 =$  55,38 m<sup>2</sup>  
182,98 m<sup>2</sup>

BGF KG/EG/DG = 448,66 m<sup>2</sup> (100 %)  
davon unterkellertes Bereich: 265,68 m<sup>2</sup> (59,22 %)  
nicht unterkellertes Bereich: 182,98 m<sup>2</sup> (40,78 %)

Ergebnis:

Typ 1.01 gewichteter Kostenkennwert:  $794,00 \text{ €/m}^2 * 59,22 \% =$  470,21 €/m<sup>2</sup>  
Typ 1.21 gewichteter Kostenkennwert:  $956,00 \text{ €/m}^2 * 40,78 \% =$  389,86 €/m<sup>2</sup>

**Kostenkennwert** 860,07 €/m<sup>2</sup>, rd. 860,00 €/m<sup>2</sup>

**Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17%)** 860,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus** 1,05

**Korrektur**  $860,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,05 = 903,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

**Wertermittlungstichtag** 20.01.2026

**Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)** 190,6

**Regionalfaktor** 1,0

**Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungstichtag**  $903,00 \text{ €/m}^2 * 190,6/100 * 1,0 = \text{rd. } 1.721,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

**Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)** **BGF \* Normalherstellungskosten**  
 $448,66 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.721,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$  772.144,00 €

**Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre  
**Restnutzungsdauer** 33 Jahre

**Alterswertminderungsfaktor**  $(772.144,00 \text{ €} * 0,41)$  \* 0,41  
(Alterswertminderung 49 %  
linear = - 455.565,00 €)

**vorläufiger Sachwertanteil, Zweifamilienhaus** 316.579,00 €

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### 7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

#### Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Ein-/Zweifamilienhäuser,	Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260
	Typ 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9				100	
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

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 % * 50 % * 725 €/m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	48,00 €/m <sup>2</sup> 55,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 1.01: 11 % * 50 % * 835 €/m <sup>2</sup>	46,00 €/m <sup>2</sup>	
	Typ 1.21: 11 % * 50 % * 875 €/m <sup>2</sup>		
	Typ 1.21: 11 % * 50 % * 1.005 €/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 % * 835 €/m <sup>2</sup>	42,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 1.21: 5 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>		
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	109,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.215 €/m <sup>2</sup>		
Heizung	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 725 €/m <sup>2</sup>	65,00 €/m <sup>2</sup>	79,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 1.21: 9 % * 100 % * 875 €/m <sup>2</sup>		
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.01: 6 % * 50 % * 725 €/m <sup>2</sup>	22,00 €/m <sup>2</sup>	26,00 €/m <sup>2</sup> 30,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 1.01: 6 % * 50 % * 835 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	
	Typ 1.21: 6 % * 50 % * 875 €/m <sup>2</sup>		
	Typ 1.21: 6 % * 50 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>		

<b>Summe</b>	<b>794,00 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Summe</b>
	<b>956,00 €/m<sup>2</sup></b>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

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

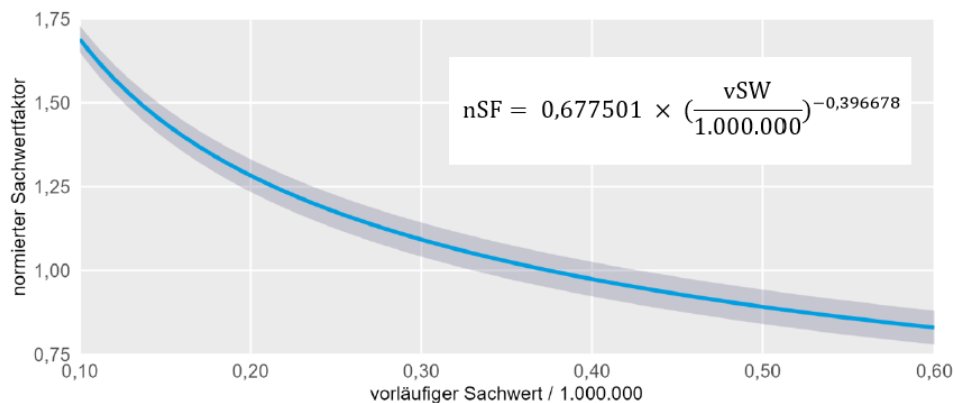
<b>vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus</b>	316.579,00 €
<b>vorläufiger Sachwertanteil - Garage, pauschal</b>	5.000,00 € <sup>15</sup>
<b>2 Stück Gartengerätehäuser, pauschal je 1.000,00 €<sup>16</sup></b>	2.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwertanteil - gesamt</b>	323.579,00 €
<b>vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %</b>	22.651,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert unbelastet</b>	<u>97.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	443.230,00 € <b>rd. 443.000,00 €</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.“



<sup>15</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Garagen einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 5.000 € zu Grunde.

<sup>16</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Gartengerätehäuser einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 1.000 € zu Grunde.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

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.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlichten Faktoren beziehen sich nicht auf Erbbaurechtsgrundstücke.

vorläufiger Sachwert: 443.000,00 €

#### Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (443.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,396678} = 0,94$$

Merkmal	Normobjekt	UK <sub>Norm</sub>	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,94
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	33 Jahre	0,89
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Recke	0,89

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 0,94 \* 0,94 \* 0,89 \* 0,89 = 0,70

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

vorläufiger Sachwert	443.000,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 0,70
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks (unbelastet)</b>	310.100,00 €
abzgl. unbelasteter Bodenwert	- 97.000,00 €
zuzgl. Bodenwert des Erbbaurechts	<u>55.000,00 €</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechtsgrundstücks</b>	268.100,00 € <b><u>rd. 268.000,00 €</u></b>

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Erbbaurechtsgrundstücks	268.000,00 €	268.000,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>		
nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil, da Restnutzungsdauer des Gebäudes (33 Jahre) 6 Jahre länger ist als die Laufzeit des Erbbaurechts (27 Jahre), siehe Nebenrechnung 7.3.2.4.1.	- 34.839,00 €	- 34.839,00 €
Werteinfluss durch das Wohnungsrecht, s. 7.3.2.4.2.	- 42.000,00 €	
Werteinfluss durch Hege, Pflege u. Verköstigung, s. 7.3.2.4.3.	<u>0,00 €</u>	
Vorläufiger Sachwert des Erbbaugrundstücks, belastet	191.161,00 €	
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, 10 % Abschlag im Hinblick auf das Wohnungsrecht (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021)	- <u>19.116,00 €</u>	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert, belastet</b>	<b>172.045,00 €</b>	
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>		
Kaminofen im DG, pauschal	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>		
keine	0,00 €	0,00 €
<b>Übertrag:</b>	<b>173.045,00 €</b>	<b>234.161,00 €</b>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

	<b>Übertrag:</b>	<b>173.045,00 €</b>	<b>234.161,00 €</b>
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>			
Nordausrichtung des Gartens <sup>17</sup>			
Faktor 0,95 vom Bodenwert (unbelastet) = - 5 %			
97.000,00 € * 5 % =			
		- 4.850,00 €	- 4.850,00 €
<b>Sachwert, mit Wohnungsrecht belastet</b>		168.195,00 €	
		<b><u>168.000,00 €</u></b>	
<b>Sachwert, ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts</b>			229.311,00 €
			<b><u>rd. 229.000,00 €</u></b>
<b>Marktangepasster Werteinfluss durch das Wohnungsrecht</b>			
42.000,00 € + 23.316,00 € = 61.316,00 €, rd.			
		<b>61.000,00 €</b>	

### 7.3.2.4.1. Berechnung des nicht zu entschädigenden Gebäudewertes

Die Laufzeit des Erbbaurechts mit 27 Jahren ist 6 Jahre kürzer als die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 33 Jahren.

Gemäß § 7 des Erbbaurechtsvertrages hat der Eigentümer bei Ablauf des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten eine Vergütung für die auf dem Erbbaurecht errichteten Baulichkeiten in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes zur Zeit der Übertragung zu gewähren.

#### Wertanteil der baulichen Anlage bei Ablauf des Rechts

Das Gebäude hat ein wertrelevantes Baujahr ca. 1979. Zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 33 Jahre, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt 27 Jahre, daraus ergibt sich folgende Berechnung:

<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)</b>	<b>BGF * Normalherstellungskosten</b>	
	448,66 m <sup>2</sup> BGF * 1.721,00 €/m <sup>2</sup> BGF =	772.144,00 € <sup>18</sup>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	27 Jahre	
<b>Alterswertminderungsfaktor</b> (Alterswertminderung 66 % linear = - 455.565,00 €)	(772.144,00 € * 0,34)	* 0,34
<b>vorläufiger Sachwertanteil, Zweifamilienhaus</b>		<b>262.529,00 €</b>

<sup>17</sup> In Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag, Seite 1517 werden Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert zur Berücksichtigung der Ausrichtung des Gartens nach Himmelsrichtungen angegeben. Der Garten des Bewertungsobjekt ist zum Norden ausgerichtet. Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient 0,95 angegeben.

<sup>18</sup> siehe Punkt 7.3.2.1.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

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

vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus	262.529,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Garage, pauschal	5.000,00 € <sup>19</sup>	
2 Stück Gartengerätehäuser, pauschal je 1.000,00 € <sup>20</sup>	2.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwertanteil - gesamt</b>		<b>269.529,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %</b>		<b>18.867,00 €</b>
<b>vorläufiger Bodenwert unbelastet</b>		<b><u>97.000,00 €</u></b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>385.396,00 € rd. 385.000,00 €</b>

### 7.3.2.4.1.2. 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: siehe Punkt 7.3.2.3. Erläuterung und Tabellen Seite 42/43

vorläufiger Sachwert: 385.000,00 €

#### Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (385.000,00 € / 1.000.000)^{-0,396678} = 0,99$$

Merkmal	Normobjekt	UK <sub>Norm</sub>	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,94
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	33 Jahre	0,89
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Recke	0,89

**objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 0,99 \* 0,94 \* 0,89 \* 0,89 = 0,74**

vorläufiger Sachwert 385.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor \* 0,74

**marktangepasster vorläufiger Sachwert  
des bebauten Grundstücks** 284.900,00 €  
**rd. 285.000,00 €**

<sup>19</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Garagen einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 5.000 € zu Grunde.

<sup>20</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Gartengerätehäuser einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 1.000 € zu Grunde.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

Grundstückswert =	284.900,00 €
abzüglich des unbelasteten Bodenwerts	<u>- 97.000,00 €</u> 187.900,00 €
Wert der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert) bei Ablauf des Erbbaurechts	rd. 188.000,00 €
Abzinsungsfaktor bei Zinssatz von 2,2 % <sup>21</sup> und Restlaufzeit des Erbbaurechts von 27 Jahren	* 0,5560
Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag)	104.528,00 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen, 1/3 (33,33 %)	<u>* 0,3333</u>
<b>nicht zu entschädigender Wertanteil (1/3)</b>	<b><u>34.839,00 €</u></b>

### 7.3.2.4.2. Werteinfluss durch das Wohnungsrecht

Im Übertragungsvertrag UR-Nr. 269/1994 des Notars Jürgen Kattmann vom 06.10.1994 wurde unter Punkt V. Gegenleistung 1. Wohnungsrecht, Folgendes vereinbart: Der Erwerber räumt den Veräußerern als gütergemeinschaftlich Berechtigte auf Lebensdauer des Längstlebenden von ihnen mit Wirkung des heutigen Tages das dingliche Wohnungsrecht (§ 1093 BGB – unter Ausschluß des Eigentümers) ein, bestehend in dem Recht zur Benutzung der folgenden Räumlichkeiten: an der gesamten unteren Etage des übertragenen Anwesens. Die Berechtigten sind auch befugt, die Nebenräume, wie Keller und Dachboden, sowie alle sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen mit zu benutzen. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass für die Einräumung und Ausübung des Wohnrechts kein Entgelt geschuldet wird.

#### Wohnungsrecht für Herrn xxx:

Geboren: 11.03.1935  
verstorben in 2023, somit erloschen

#### Wohnungsrecht für Frau xxx, geb. xxx:

Geboren: 18.08.1941  
Stichtag: 20.01.2026  
Alter zum Stichtag: rd. 84 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,2 %<sup>22</sup>  
Leibrentenbarwertfaktor: 5,9052<sup>23</sup>

Nachhaltig erzielbare Miete:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden Mietpreise für Wohnungen in der Gemeinde Recke in der Wohnflächengruppe 61 bis 90 m<sup>2</sup>, in Höhe von 7,50 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

<sup>21</sup> Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Steinfurt wird ein Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser mit 2,2 %, in einer Spanne von 0,6 - 3,2 % veröffentlicht. Unterstützend zieht die Sachverständige den IVD – Immobilienverband Deutschland heran. Hier werden Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser in einer mittleren 1,5 – 4,5 % angegeben. Die Sachverständige hält daher den im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Steinfurt veröffentlichten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2 % für angemessen.

<sup>22</sup> siehe Fußnote 21

<sup>23</sup> siehe Rechenhilfe Leibrentenbarwertfaktor 2018-2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

Da sich das Bewertungsobjekt im Ortsteil Steinbeck, ca. 2,5 km Luftlinie entfernt des Ortsmittelpunktes von Recke befindet, hält die Sachverständige einen Abschlag von 10 % auf den Mietpreis für angemessen. Berechnung:  $7,50 \text{ €/m}^2 - 10 \% (- 0,75 \text{ €/m}^2) = 6,75 \text{ €/m}^2$ , **rd. 6,80 €/m<sup>2</sup>**.

$$87,00 \text{ m}^2 * 6,80 \text{ €/m}^2 = 592,00 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate} = 7.104,00 \text{ €/Jahr}$$

$$\begin{array}{l} \text{Berechnung des Barwertes} \\ 7.104,00 \text{ €} * 5,9052 = 41.951,00 \text{ €} \end{array}$$

**Werteinfluss durch das Wohnungsrecht**

**rd. 42.000,00 €**

### 7.3.2.4.3. Werteinfluss durch Hege und Pflege

Im Übertragungsvertrag UR-Nr. 269/1994 des Notars Jürgen Kattmann vom 06.10.1994 wurde unter Punkt V. Gegenleistung 2. Versorgung, Folgendes vereinbart: Der Erwerber hat die Veräußerer in gesunden und kranken Tagen im Hause zu hegen und pflegen, soweit es im Rahmen der übrigen Tätigkeiten zumutbar ist. Der Erwerber ist verpflichtet, die Veräußerer kostenlos zu beköstigen. Die Kost hat qualitativ der Kost des Erwerbers zu entsprechen und ist dort zu reichen, wohin es die Veräußerer wünschen.

Diese Verpflichtung entfällt jedoch für den Fall, dass einer der Veräußerer oder die Veräußerer pflegebedürftig werden. Dies gilt auch, falls der Pflegefall im übertragenen Hause abgewickelt werden kann. Die Veräußerer entlassen den Erwerber für diesen Fall bereits jetzt aus der Verpflichtung. Der Erwerber nimmt den Verzicht hiermit an. (...) Auf dingliche Sicherstellung dieses Rechts wird verzichtet. Der Erwerber verpflichtet sich jedoch, dieses Recht auf Antrag der Berechtigten grundbuchlich eintragen zu lassen.

**Anmerkung:** Zwischenzeitlich ist Herr xxx, geb. 11.03.1935, verstorben. Somit erlischt das höchstpersönliche Versorgungsrecht. Die verbleibende Berechtigte, Frau xxx, geb. xxx, geb. 18.08.1941, ist lt. Auskunft des Erwerbers (jetziger Eigentümer), pflegebedürftig (Pflegegrad 2). Gemäß der vertraglichen Regelung entfällt damit ausdrücklich die Verpflichtung des Erwerbers zur Hege, Pflege und Beköstigung. Der Verzicht wurde bereits im Vertrag erklärt und vom Erwerber angenommen. Damit besteht aktuell keine durchsetzbare Verpflichtung mehr.

### 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

vorläufiger marktangepasster Sachwert	268.000,00 €
Wohnfläche	227 m <sup>2</sup>

Berechnung:  $268.000,00 \text{ €} : 227 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.181,00 \text{ €/m}^2$

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

**rd. 1.181,00 €/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 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).

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungsstichtag: 20.01.2026

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 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 Vergleichsverfahren wurden mittels Analyse abgeleitet. Der Mittelwert der normierten Kaufpreise wurde mit **1.500 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.“

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlichten Faktoren beziehen sich nicht auf Erbbaurechtsgrundstücke.

### 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 <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	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 [€/m <sup>2</sup> ] <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 [€/m <sup>2</sup> ] <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				

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

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

### Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK <sub>Reg</sub>	Bewertungsobjekt	UK <sub>BO</sub>
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	47 Jahre	1,00
Wohnfläche	151 - 200 m <sup>2</sup>	1,00	227 m <sup>2</sup>	0,90
Grundstücksfläche	601 - 800 m <sup>2</sup>	1,00	1.259 m <sup>2</sup>	1,14
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m <sup>2</sup>	1,00	95 €/m <sup>2</sup>	0,94
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Recke	0,89
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,92
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	regelmäßig	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.

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,14 \cdot 0,94 \cdot 0,89 \cdot 0,92 \cdot 1,00 \cdot 1,25}{1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00} = \text{rd. } 1.480,66 \text{ €/m}^2$$

**objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** **rd. 1.481 €/m<sup>2</sup>**

$$\text{Grundstückswert} = \text{Wohnfläche} \cdot \text{Vergleichsfaktor} \quad : \quad 227 \text{ m}^2 \times 1.481 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 336.187,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert (unbelastet)** **336.187,00 €**

abzgl. unbelasteter Bodenwert - 97.000,00 €

zuzgl. Bodenwert des Erbbaurechts 55.000,00 €

**marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des bebauten Erbbaurechtsgrundstücks** **294.187,00 €**  
**rd. 294.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	294.000,00 €	294.000,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>		
nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil, da Restnutzungsdauer des Gebäudes (33 Jahre) 6 Jahre länger ist als die Laufzeit des Erbbaurechts (27 Jahre), siehe Nebenrechnung 7.3.2.4.1.	- 34.839,00 €	- 34.839,00 €
Werteinfluss durch das Wohnungsrecht, s. 7.3.2.4.2.	- 42.000,00 €	
Werteinfluss durch Hege, Pflege u. Verköstigung, s. 7.3.2.4.3.	<u>0,00 €</u>	
Vorläufiger Sachwert des Erbbaugrundstücks, belastet	217.161,00 €	
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, 10 % Abschlag im Hinblick auf das Wohnungsrecht (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021)	<u>- 21.716,00 €</u>	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert, belastet</b>	<b>195.445,00 €</b>	
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>		
Kaminofen im DG, pauschal	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>		
keine	0,00 €	0,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>		
Nordausrichtung des Gartens <sup>24</sup> Faktor 0,95 vom Bodenwert (unbelastet) = - 5 % 97.000,00 € * 5 % =	<u>- 4.850,00 €</u>	<u>- 4.850,00 €</u>
<b>Vergleichswert, mit Wohnungsrecht belastet</b>	191.595,00 € <b><u>192.000,00 €</u></b>	
<b>Vergleichswert, ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts</b>		255.311,00 € <b><u>rd. 255.000,00 €</u></b>
<b>Marktangepasster Werteinfluss durch das Wohnungsrecht</b> 42.000,00 € + 21.716,00 € = 63.716,00 €, rd.	<b>64.000,00 €</b>	

<sup>24</sup> In Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag, Seite 1517 werden Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert zur Berücksichtigung der Ausrichtung des Gartens nach Himmelsrichtungen angegeben. Der Garten des Bewertungsobjekt ist zum Norden ausgerichtet. Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient 0,95 angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

## 8. Verkehrs- / Marktwert

### Zusammenstellung

Bodenwert des Erbbauberechtigten (€)	Sachwert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts (€)	Werteinfluss des Wohnungsrechts (€)	Vergleichswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts (€)	Werteinfluss des Wohnungsrechts (€)
55.000,00	229.000,00	61.000,00	255.000,00	64.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Sachwert auszugehen, da Objekte dieser Art üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Der Vergleichswert wird zu Plausibilisierung herangezogen.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 9 %.

Der Verkehrs- / Marktwert	des mit einem Zweifamilienhaus einschl. Anbau mit Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden bebauten Erbbaugrundstücks „Merschweg 1“ in 49509 Recke
Grundbuch von Recke	Blatt 496
Gemarkung	Recke
Flur 25	Flurstück 111

wird zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts mit

**229.000,00 €**

(in Worten: Zweihundertneunundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m<sup>2</sup>-Preis ohne Werteinfluss durch das Wohnungsrechts in Höhe von rd. 1.009,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Grund und Boden des Erbbaurechts.)

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

**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, 19.02.2026



---

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus einschl. Anbau, Wintergarten, Garage, Carport und Nebengebäuden (Erbbaurecht), „Merschweg 1“ in 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 20.01.2026

## 9. Verzeichnis der Anlagen

- Rechenhilfe Leibrentenbarwertfaktor 2022-2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
- 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.



Merschweg 1  
490509 Recke

Ostansicht



Südwestansicht



Nordansicht

Fahrradgarage

Überdachung

Wintergarten



Überdachung



Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze



Nebengebäude

Gartenhäuschen



Nebengebäude Ostansicht

Gartenhäuschen



Holzpavillon



Kellergeschoss

Kellertreppe aus Holz



Kellerraum



Hofmeier Ölheizung,  
Bj. 1981



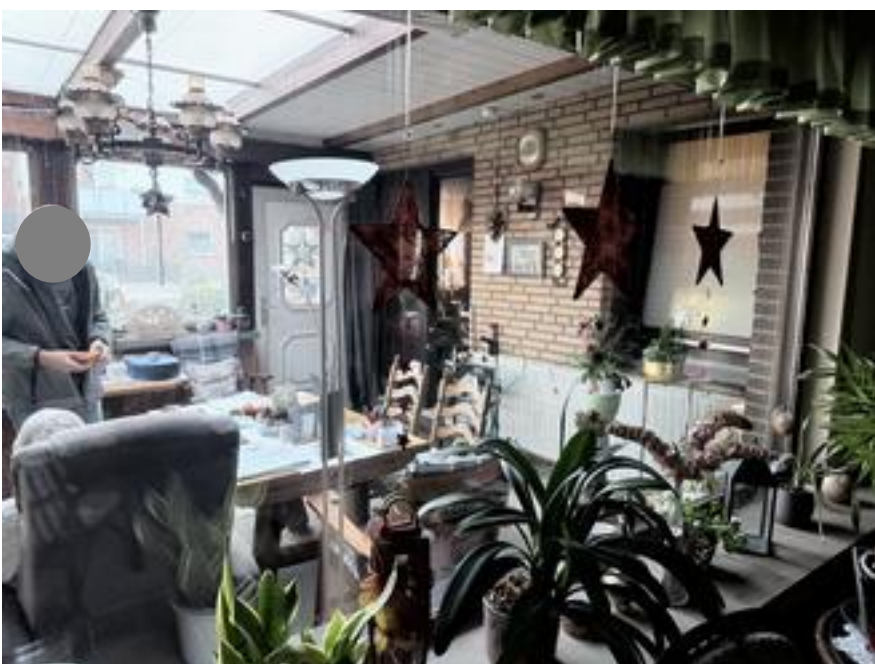
Kunststoff-Batterietanks



Esszimmer zum Westen orientiert



Wohnzimmer zum Osten orientiert mit Zugang zum Wintergarten (ehem. Terrasse)



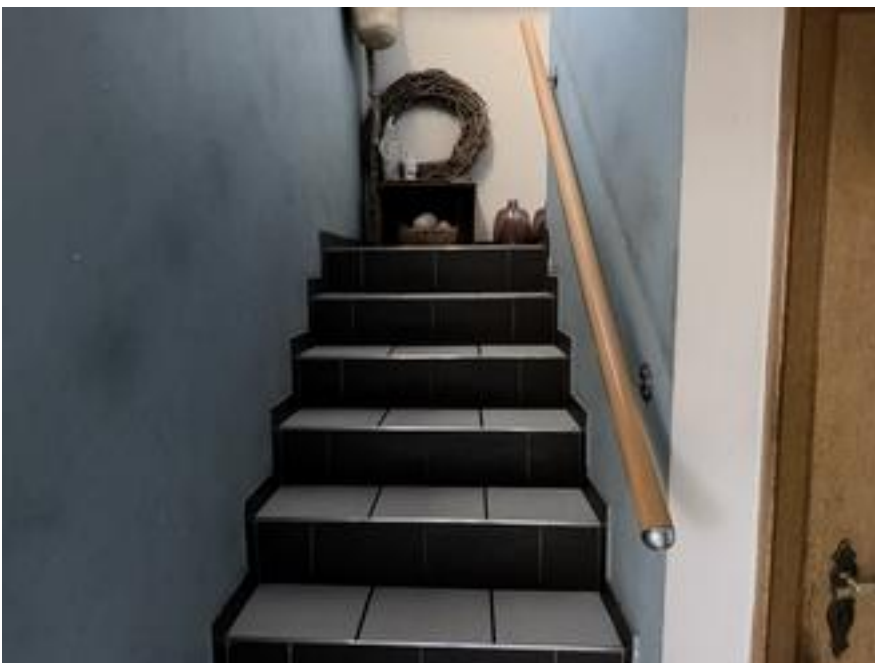
Wintergarten (ehem. Terrasse) zum Osten orientiert



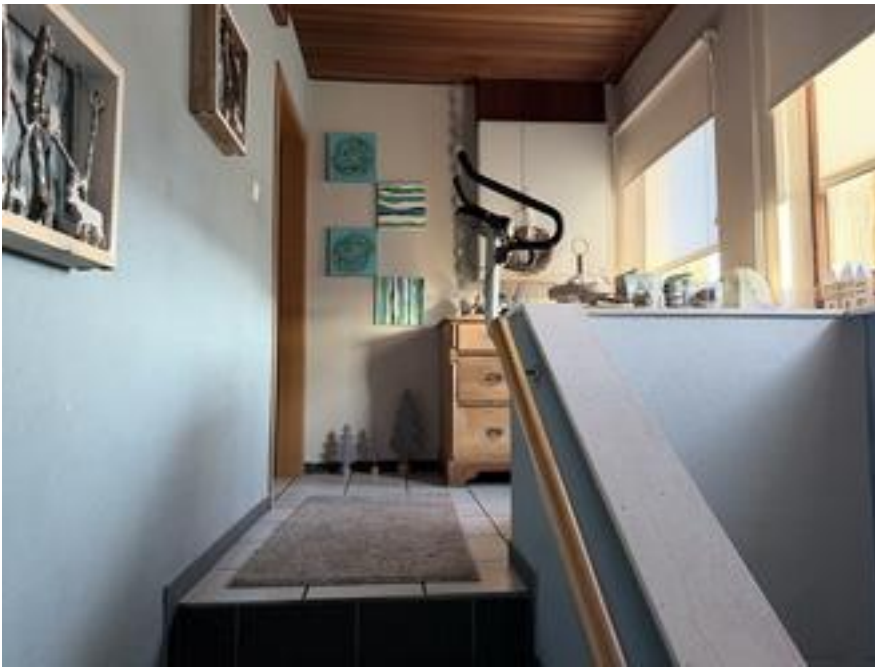
Küche zum Osten  
orientiert mit Zugang zum  
Wintergarten



Duschbad zum Norden  
orientiert; hinter dem  
Fenster liegt der  
Wintergarten



Geschosstreppe zum  
Dachgeschoss



Eingangsbereich der Wohnung im Dachgeschoss



Diele mit Geschosstreppe zum Spitzboden



Wohnzimmer zum Süden, Westen und Norden orientiert mit Zugang zum Balkon



Balkon an der Nordseite  
des Gebäudes mit Zugang  
zum Balkon über der  
„Fahrradgarage“



Balkon über der  
„Fahrradgarage“



Kaminofen



Küche zum Norden orientiert



Bad zum Süden orientiert



Gäste-WC



Garage an der Westseite  
des Wohnhauses



Waschraum im  
Erdgeschoss nördlicher  
Gebäudebereich



Innenansicht Werkstatt