

KURZGUTACHTEN
2024-237
Geschäftsnummer: 7 K 9/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des Wohnungserbbaurechts, bestehend aus:

1/2 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurechtsgrundstück in 49509 Recke, Merschweg 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen. Es besteht das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten ebenerdigen Terrasse.



Zum Wertermittlungsstichtag 28.06.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert nach ZVG

mit

188.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

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

**Dies ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit einem Zweifamilienhaus mit integrierter Garage
	Hier ist die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zu bewerten. Zur Wohnung gehören die Kellerräume Nr. 1 sowie das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1
Katasterbezeichnung	Gemarkung Recke, Flur 25, Flurstück 775, Gebäude- und Freifläche, Merschweg 9, Größe: 601 m ²

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Steinbeck, ca. 2 km südwestlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Recke und ca. 100 m nördlich des Mittellandkanals. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen verläuft in ca. 5 km Luftlinie, nordöstlich des zu bewertenden Grundstücks.
	Die Bushaltestelle „Abzw. Barbarastr.-Recke“, der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in ca. 290 m fußläufiger Entfernung, in westlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 128 und 204.
	Der Bahnhof Ibbenbüren befindet sich in ca. 11 km Entfernung (mit dem PKW), in südlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage gut geeignet
Immissionen	Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Zweifamilienhaus

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes I-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist eine Garage mit Normschwinger integriert.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1994, Umbau/Erweiterung ca. 2006, wertrelevantes Baujahr: 1998

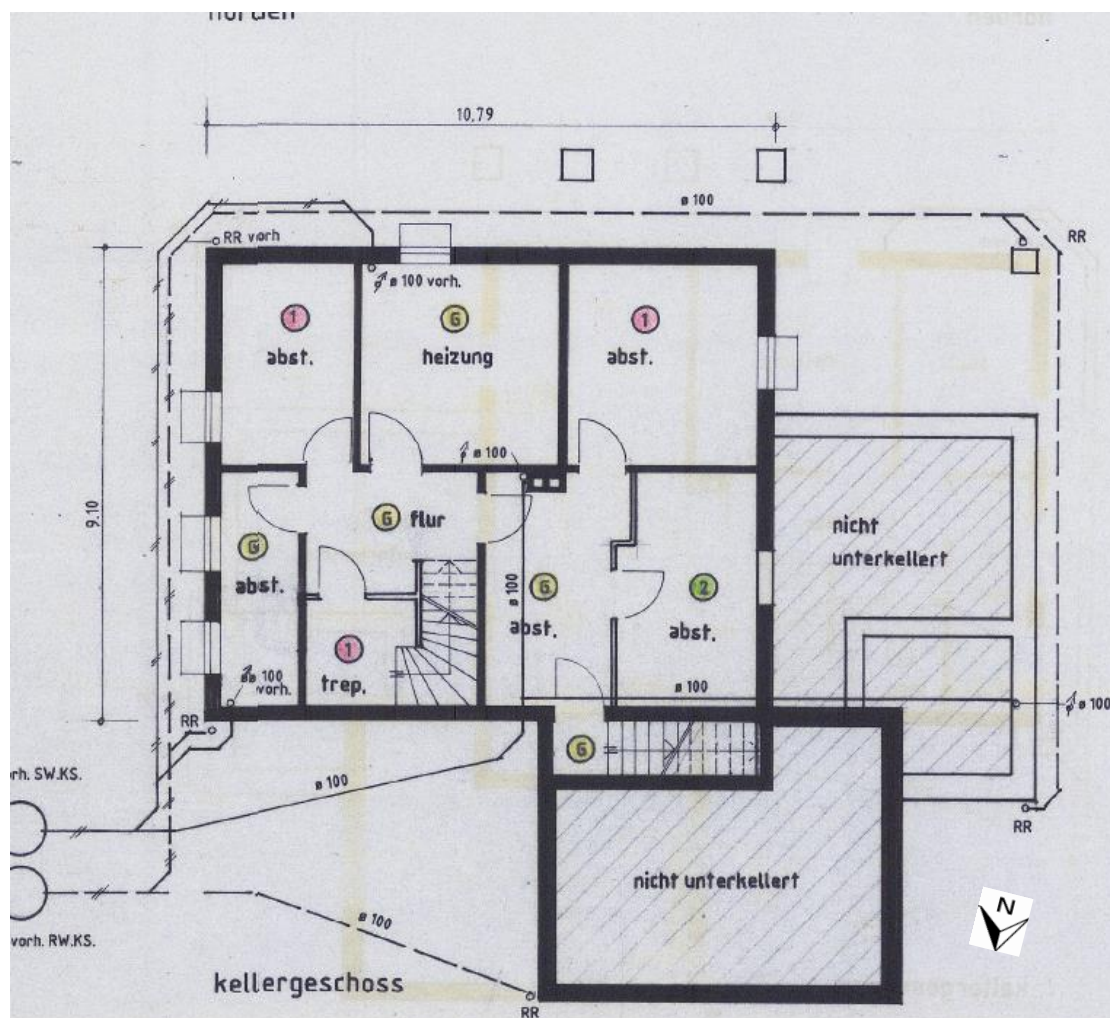
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ¹
Restnutzungsdauer	54 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist größtenteils 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.

3.1.2. Grundrissgestaltung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht!

Kellergeschoss Zeichnung von 2003



¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht der Sachverständige ebenfalls von einer 80jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

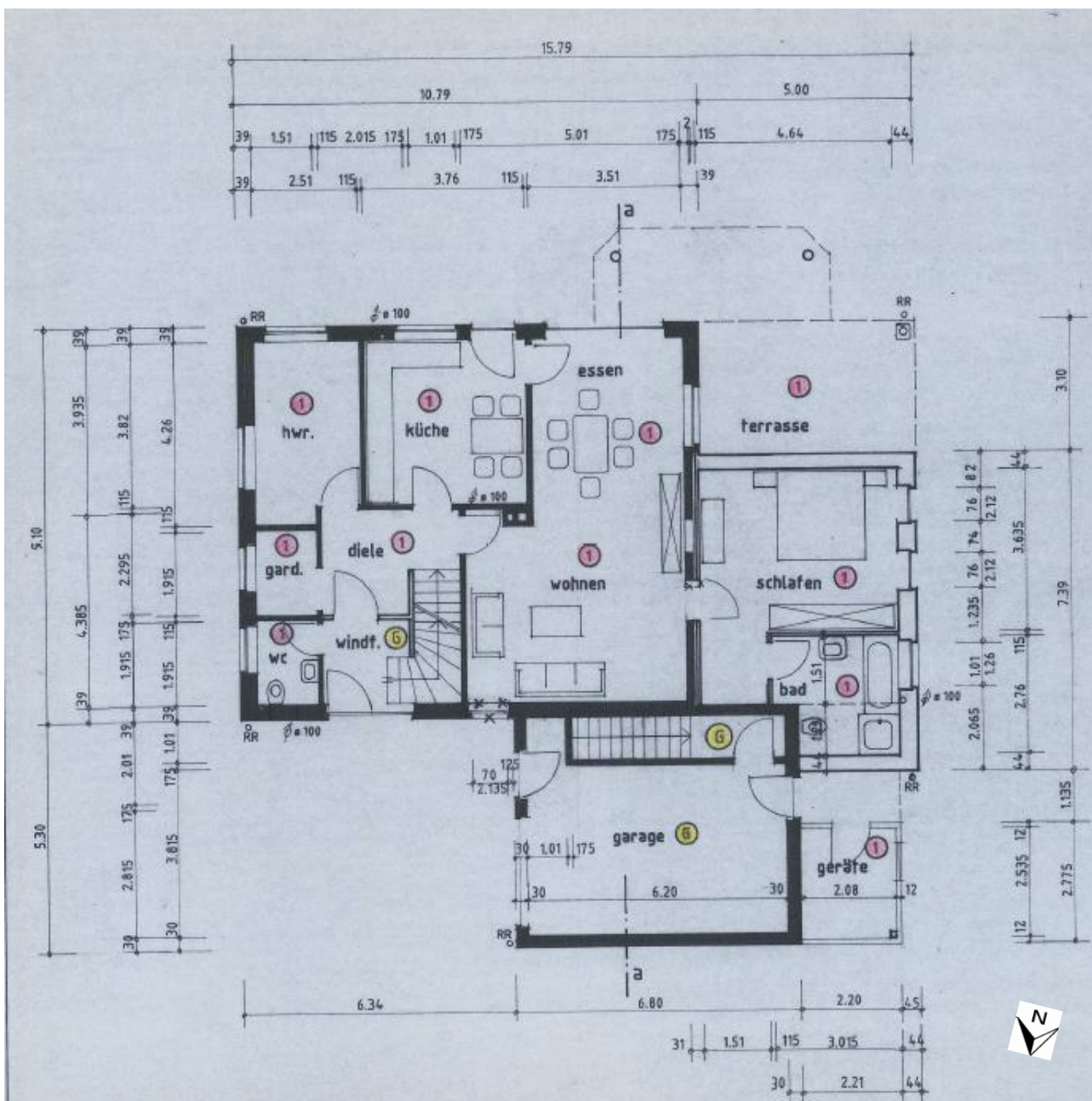
Erdgeschoss

Zeichnung von 2003

Wohnung Nr. 1:

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Gäste-WC (außerhalb der Wohnung, über Gemeinschaftsfläche begehbar), Diele, Garderobe, Hauswirtschaftsraum, Küche, Wohn-/ Esszimmer (zum Süden und Westen orientiert) mit Zugang zur überdachten Terrasse, überdachte Terrasse (zum Süden und Westen orientiert), Schlafzimmer (zum Westen orientiert), Bad



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

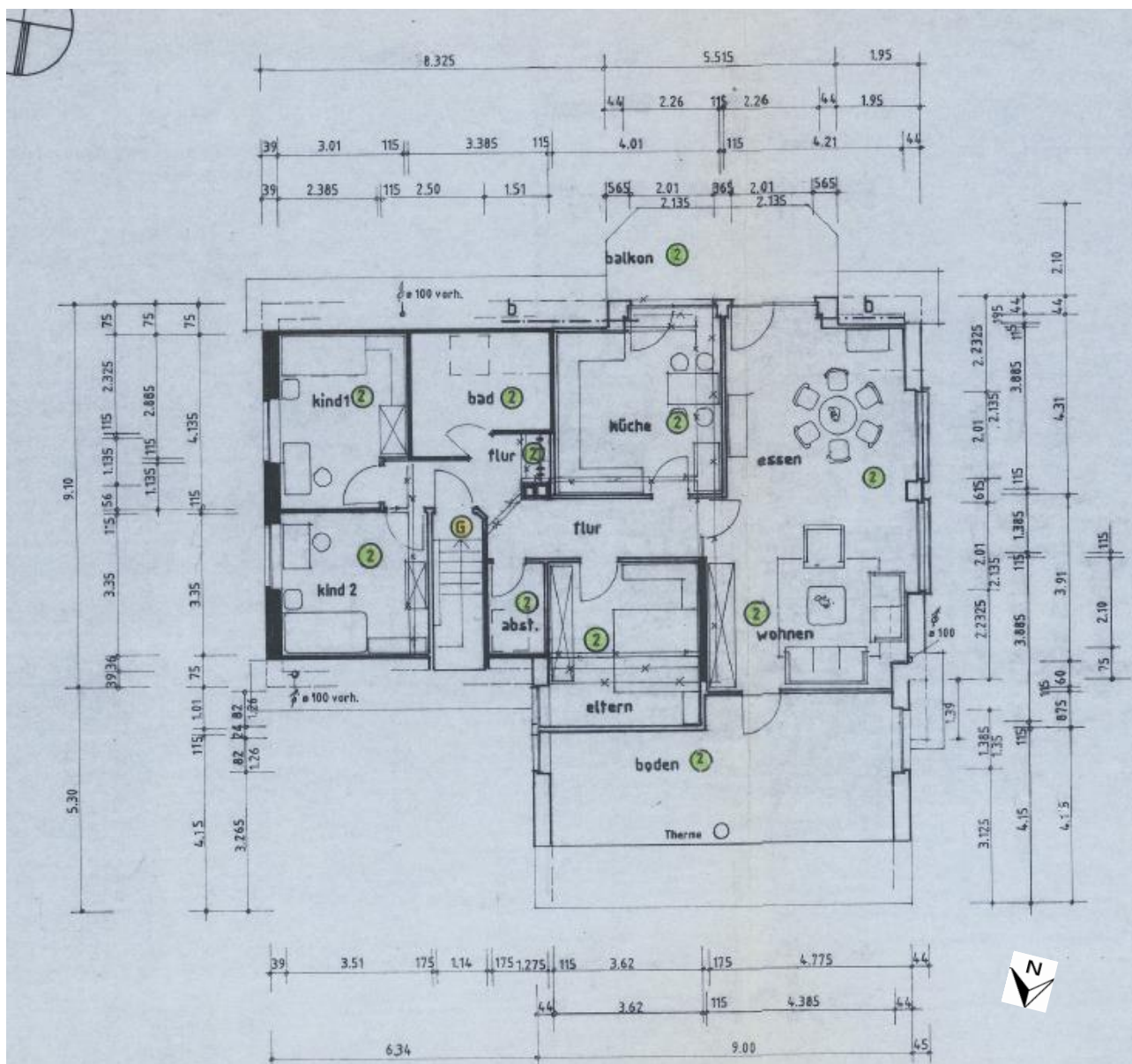
Dachgeschoss

Zeichnung von 2003

Wohnung Nr. 2:

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

Flur, Kinderzimmer 2 (zum Osten orientiert), Kinderzimmer 1 (zum Osten orientiert), Bad, Küche mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Süden orientiert), Ess-/Wohnzimmer (zum Süden und Westen orientiert) mit Zugang zum Balkon im Süden und Zugang zum Bodenraum im Norden, Schlafzimmer (zum Osten orientiert), Abstellraum

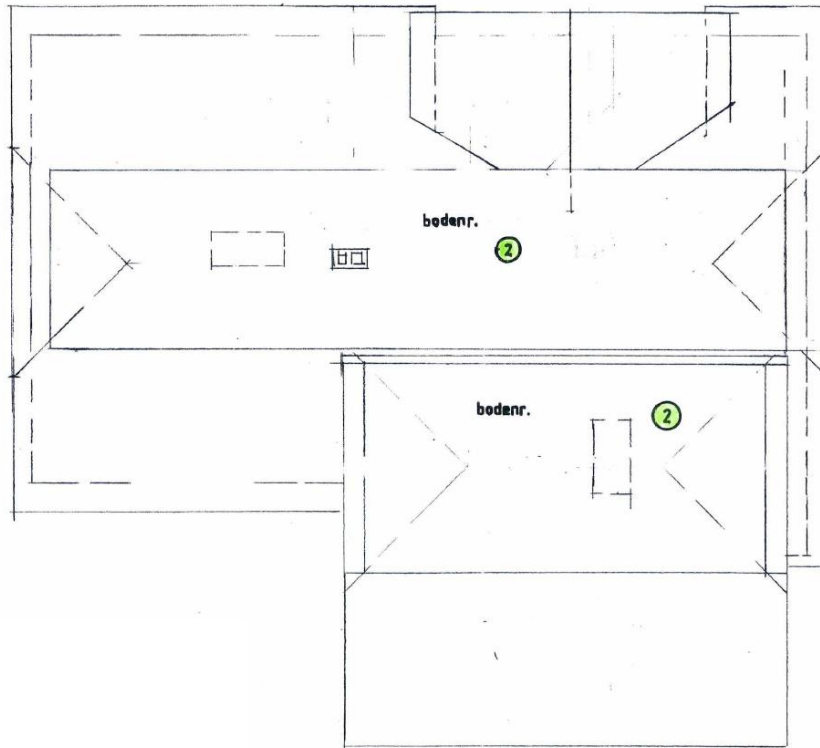


Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht),
„Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungsttag: 28.06.2024

Spitzboden

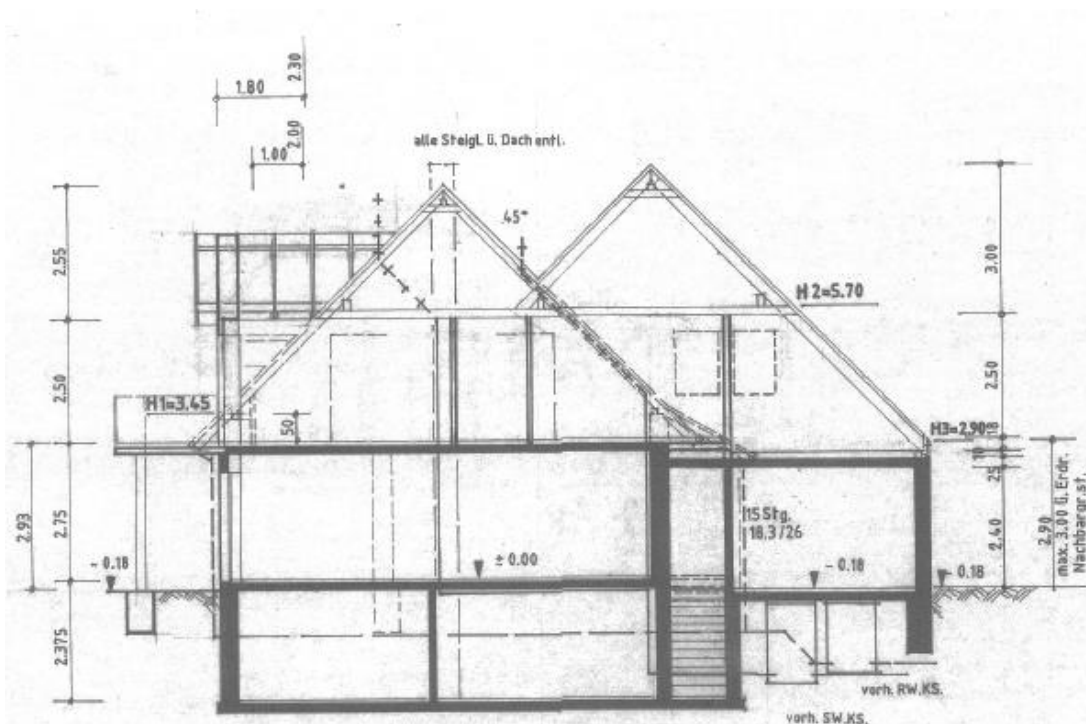
Zeichnung von 2003

2 Bodenräume gehören zur Wohnung Nr. 2.



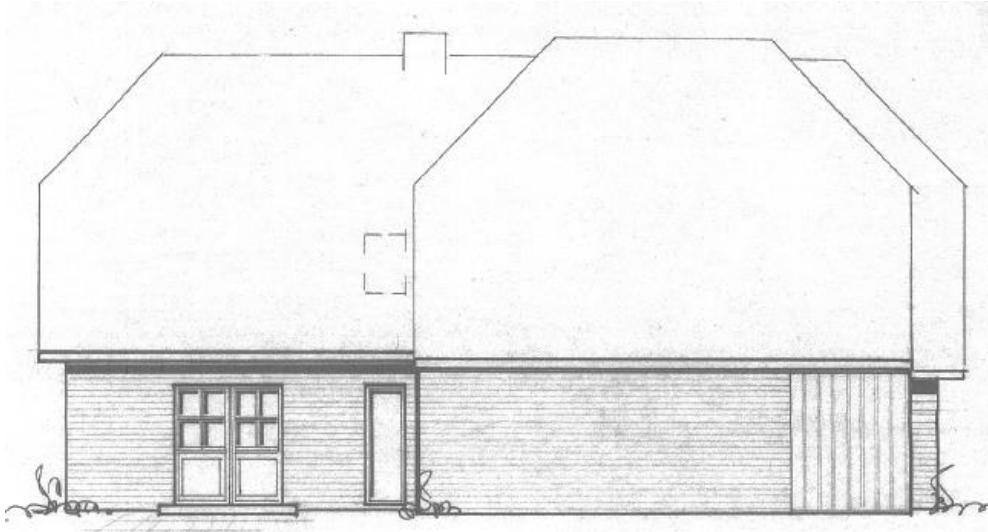
Schnitt

Zeichnung v. 2003



Ansichten

Zeichnungen v. 2003



Nordansicht



Südansicht



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

Ostansicht



Westansicht

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde nicht gewährt. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf einer zeittypische Ausstattung und kann von den tatsächlich gegebenen Ausstattungsmerkmalen abweichen.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	Teilkeller
Kellerwände	massiv
Umfassungswände	massiv mit Hintermauerung, Wärmedämmung, Luftschicht und Verklinkerung
Geschossdecke	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Fliesen- bzw. Marmorbelag o.ä.
Fassade/Außenverkleidung	verklindert und verfugt
Dachform	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer, zum Teil Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

Heizung	Gasheizung o.ä.
Warmwasserversorgung	über Wasserspeicher
Lüftung	gut und ausreichend

3.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen befestigt.
Gartengestaltung	Der Garten ist gärtnerisch angelegt mit Rasenfläche, Büschen, Sträuchern, Stauden, Blumen und Heckenbepflanzung.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Küchen mit Fliesenspiegel, Bäder ca. 2,00 m hoch gefliest o.ä.
Deckenbekleidung	zum Teil geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Sprosseneinteilung
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängende WCs mit Einbauspülkasten, Einbauwannen, Einbauduschen, o.ä.
Sanitärobjekte	weiß

3.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Die Fallrohre an der Ostseite (straßenseits) verlaufen oberirdisch, sodass das Regenwasser von der Hoffläche zur Straße abgeführt wird. Ein Kanalanschluss auf der Grundstücksfläche ist erforderlich. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnten, können keine Angaben über weitere Bauschäden/Baumängel gemacht werden.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Erbbaurecht), „Merschweg 9“, 49509 Recke, Wertermittlungstichtag: 28.06.2024

Anmerkung

Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Das Objekt wurde vom 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.

3.1.8. Wohnflächen**Zusammenfassung:**

Wohnfläche, Wohnung Nr. 1, EG	rd. 100,00 m²
Wohnfläche, Wohnung Nr. 2, DG:	<u>rd. 112,00 m²</u>
Wohnfläche, gesamt	rd. 212,00 m²

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.