

**Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt**

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96  
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: [info@p-roos.de](mailto:info@p-roos.de)

**GUTACHTEN**  
**2024-248**  
**Geschäftsnummer: 7 K 12/23**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus mit  
2 integrierten Garagen bebauten Grundstücks  
„Teichstr. 11“ in 49497 Mettingen



**Zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2024 wurde der**

**Verkehrswert / Marktwert**

**mit 285.000,00 €**

**ermittelt.** (in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis .....	3
2.	Übersicht.....	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
2.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung .....	8
4.1.	Makrolage .....	8
4.2.	Mikrolage .....	11
4.3.	Topographie.....	12
4.4.	Erschließung .....	12
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	13
5.	Gebäudebeschreibung .....	15
5.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	15
5.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung .....	16
5.3.	Gebäudekonstruktion.....	19
5.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
5.5.	Außenanlagen.....	20
5.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	20
5.7.	Gebäudezustand.....	21
5.8.	Bauzahlen .....	22
5.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	22
5.8.2.	Berechnung der Wohnfläche .....	23
6.	Beurteilung und Analyse .....	23
7.	Verkehrswertermittlung .....	24
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	24
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 und 26 ImmoWertV .....	24
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	25
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV .....	25
7.2.	Bodenwertermittlung .....	26
7.2.1.	Methodik .....	26
7.2.2.	Bodenrichtwertanpassung .....	27
7.2.3.	Bodenwertberechnung.....	28
7.3.	Sachwertermittlung .....	29
7.3.1.	Methodik .....	29
7.3.2.	Sachwertberechnung.....	31
7.3.2.1.	Nebenrechnungen der Sachwertermittlung .....	33
7.3.3.	Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes.....	34
7.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	34
7.3.5.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	36
7.3.6.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) .....	36
7.4.	Vergleichswertermittlung - Plausibilisierung .....	37
7.4.1.	Methodik .....	37
7.4.2.	Vergleichswertberechnung .....	38
7.4.3.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	40
8.	Verkehrs- /Marktwert.....	41
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	43

## 1. Abkürzungsverzeichnis

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

## 2. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen
Grundstücksgröße:	808 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	rd. 131,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag (WEST):	01.07.2024
Qualitätstichtag:	01.07.2024
Ortsbesichtigung:	01.07.2024
Baujahr:	ca. 1980
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	36 Jahre
Bodenwert:	125.000,00 €
Sachwert:	285.000,00 €
Vergleichswert:	250.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>285.000,00 €</b>
Verkehrswertbezogener m <sup>2</sup> -Preis/Wohnfläche	rd. 2.176,00 €/m <sup>2</sup>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs:	Lfd.-Nr. 2: Bedingte Rückauffassungsvormerkung Lfd.-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis des Kreises Steinfurt:	keine

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen
Grundbuch	Grundbuch von Mettingen, Blatt 2520 (Grundbuchausdruck vom 11.12.2020)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Mettingen, Flur 39, Flurstück 211, Gebäude- und Freifläche, Teichstr. 11, Größe: 808 m <sup>2</sup>

Diese Karte ist nicht maßstäblich.



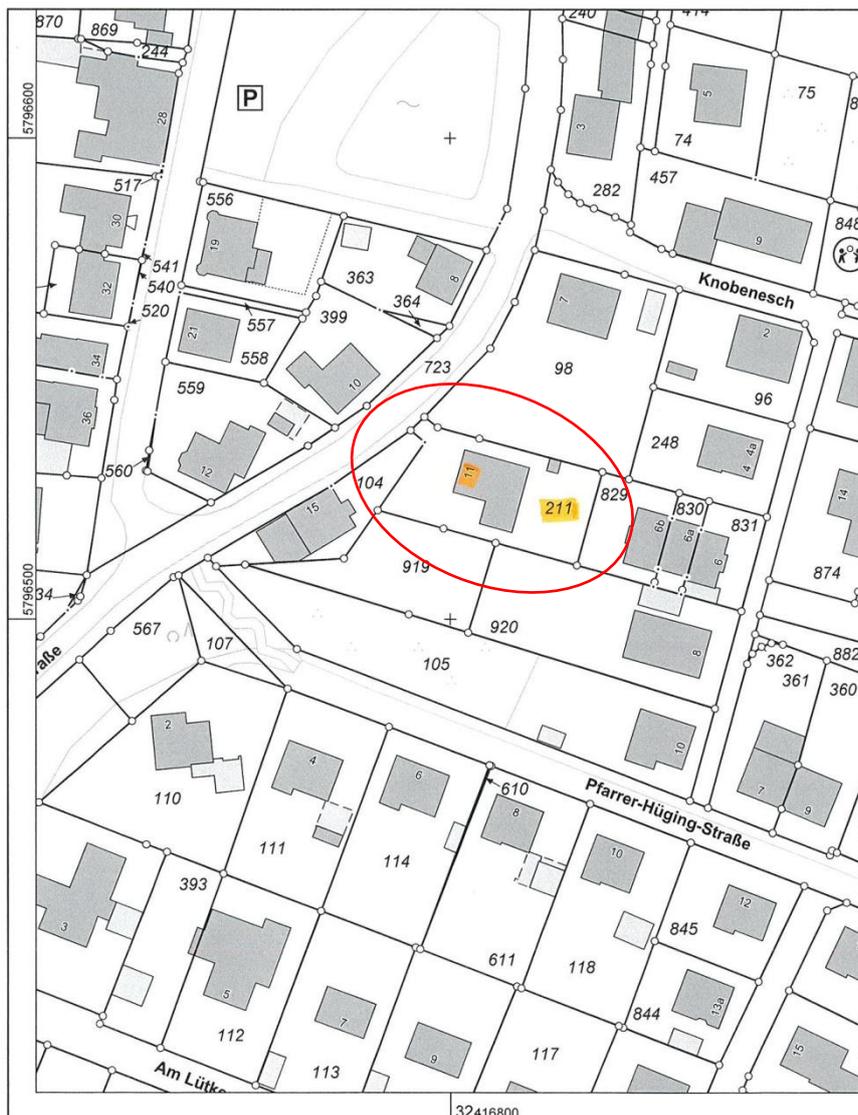
Kreis Steinfurt  
Katasteramt

Flurstück: 211 u.a.  
Flur: 39  
Gemarkung: Mettingen  
Teichstr. 11, Mettingen

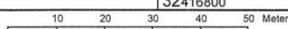
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 04.01.2021



Maßstab 1 : 1000



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



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber** Amtsgericht Ibbenbüren  
Münsterstr. 35  
49477 Ibbenbüren  
Zuständige Rechtspflegerin: Frau Janßen

**Auftrag vom** 29.04.2024

### 2.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung** Lt. Schreiben des Amtsgerichts vom 29.04.2024 soll in der Zwangsversteigerungssache 7 K 12/23 ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.

**Wertermittlungstichtag** 01.07.2024 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

**Qualitätsstichtag** 01.07.2024 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

**Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss** 01.07.2024  
21.01.2025

**Umfang der Besichtigung** Das zu bewertende Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Einladung zur Besichtigung konnte dem Schuldner nicht zugestellt werden, da der Briefkasten völlig überfüllt war. Der Schuldner ist somit bei der Besichtigung nicht vor Ort gewesen.

**Teilnehmer am Ortstermin** werden aus datenschutztechnischen Gründen in einem externen Schreiben mitgeteilt

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

### Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.01.2021
- 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, 8. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag + 9. Auflage 2022
  - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
  - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
  - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 01.07.2024
- Wohnflächenberechnung

### Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

<b>Rechte an Karten und Kartenausschnitten</b>	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.
<b>Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers</b>	<p>Der Unterzeichner wurde am 29.04.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen. Insbesondere sollen folgende Angaben gemacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),</li> <li>• ob Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden,</li> <li>• ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,</li> <li>• ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind,</li> <li>• ob Altlasten vorhanden sind,</li> <li>• ob Denkmalschutz besteht,</li> <li>• ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,</li> <li>• ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen wurden,</li> <li>• einen Lage-/Gebäudeplan sowie Lichtbilder,</li> <li>• ob Bergschäden vorhanden sind.</li> </ul> <p>Diese Zusatzangaben werden teilweise innerhalb des Gutachtens und zum Teil aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.</p>

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Makrolage

<b>Bundesland</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Regierungsbezirk</b>	Münster
<b>Kreis</b>	Steinfurt
<b>Ort<sup>1</sup></b>	Mettingen (rd. 12.000 Einwohner, Stand: 31.12.2023 ist eine Gemeinde im Norden des Tecklenburger Landes an der Landegrenze zu Niedersachsen. Sie liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Steinfurt, im nördlichen Teil von Nordrhein-Westfalen zwischen den Städten Osnabrück und Rheine. Der Mittellandkanal sowie die Mettinger Aa, ein linker Nebenfluss der Großen Aa, verlaufen im Norden des Gemeindegebiets. Der seit 1992 staatlich anerkannte Erholungsort wird wegen seiner geschichtlichen Bedeutung für das Tüötten-Wesen auch Tüöttendorf genannt und wurde 1088 gegründet. Sie gehörte bis zur Gebietsreform 1974 zum Kreis Tecklenburg. Am 1. Januar 1975 wurde Mettingen um Gebietsteile der Gemeinden Ibbenbüren-Land und Westerkappeln vergrößert und wurde dem neuen Kreis Steinfurt zugewiesen. Unmittelbare Nachbargemeinden sind Recke, Neuenkirchen, Westerkappeln und Ibbenbüren.

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

## **Soziale und kulturelle Infrastruktur<sup>2</sup>**

- 5.109 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte<sup>3</sup>, davon 2.754 männlich und 2.355 weiblich (Stand 30.Juni 2023)

kulturelles Angebot u. a.:

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

Bildung u. a.:

- 8 Kindergärten in den Ortsteilen
- 2 Grundschulen
- 1 Gemeinschaftshauptschule
- Kardinal-von-Galen Schule, Realschule und Gymnasium
- Ernst-Klee Schule, Westfälische Förderschule Mettingen
- Studienkolleg für luso-brasilianische Studierende
- Comenius-Kolleg
- Institut für Brasilienkunde e. V.
- VHS Ibbenbüren, Geschäftsstelle Mettingen

Sonstige weiterführende Schulen in den Nachbarkommunen Westerkappeln, Ibbenbüren und Tecklenburg sowie Grüterschule Rheine – Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen.

## **Überregionale Verkehrsanbindung**

Zu Lande:

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

Mit der Bahn:

- flächendeckendes Bahnstreckennetz (ideale Bahnanbindung gewährleistet)

Zu Wasser:

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

In der Luft:

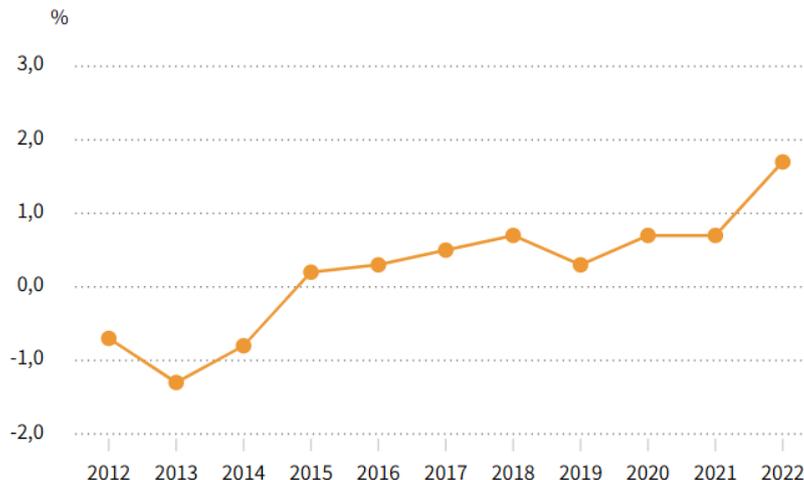
- Münster Osnabrück International Airport (FMO)

<sup>2</sup> Quelle: Auszüge aus der Homepage [www.mettingen.de](http://www.mettingen.de)

<sup>3</sup> Quelle: Kommunalprofil Mettingen, Landesdatenbank NRW, [www.it.nrw](http://www.it.nrw)

**Demografische Entwicklung  
 Übersicht<sup>4</sup>**

**Mettingen | Bevölkerungsentwicklung seit  
 2011 <sup>i</sup>**



✓ Mettingen

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

**Grundstücksmarkt<sup>5</sup>  
 in Kürze**

**„Ein- und Zweifamilienhäuser,  
 Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

1010 geeignete Kaufverträge		+ 13,6 %	↗
davon 469 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:			
328.376 Euro	Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 11,8 %	↘
2.228 Euro	pro m <sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 11,9 %	↘
286.211 Euro	Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	-6,4 %	↘
2.405 Euro	pro m <sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	- 5,2 %"	↘

**Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen<sup>6</sup>**

**„IHK-Wirtschaftsklima**

Im Frühjahr 2024 stabilisiert sich die Konjunktur in Nord-Westfalen. Für die nächsten Monate zeigt sich die Wirtschaft etwas zuversichtlicher. Daher legt der Konjunkturklimaindikator um knapp sechs Punkte zu auf einen Stand von jetzt 101. Doch eine durchgreifende Belebung ist bei weitem nicht gesichert - etliche Konjunkturindikatoren deuten eher auf eine Verlängerung der Stagnation.

**Geschäftslage**

Eine starke Heterogenität in den größeren Wirtschaftsbereichen kennzeichnet das aktuelle Lagebild. Lichtblick ist die Dienstleistungskonjunktur, die sich seit dem Herbst des vergangenen Jahres merklich erholt. Dagegen hat sich die Schwäche in der Industrie weiter zugespitzt. Der gesamte Handel zeigt sich stabil.

**Geschäftsaussichten**

Die Erwartungen haben sich insgesamt leicht verbessert, werden wegen anhaltender belastender Faktoren aber entsprechend

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

<sup>5</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

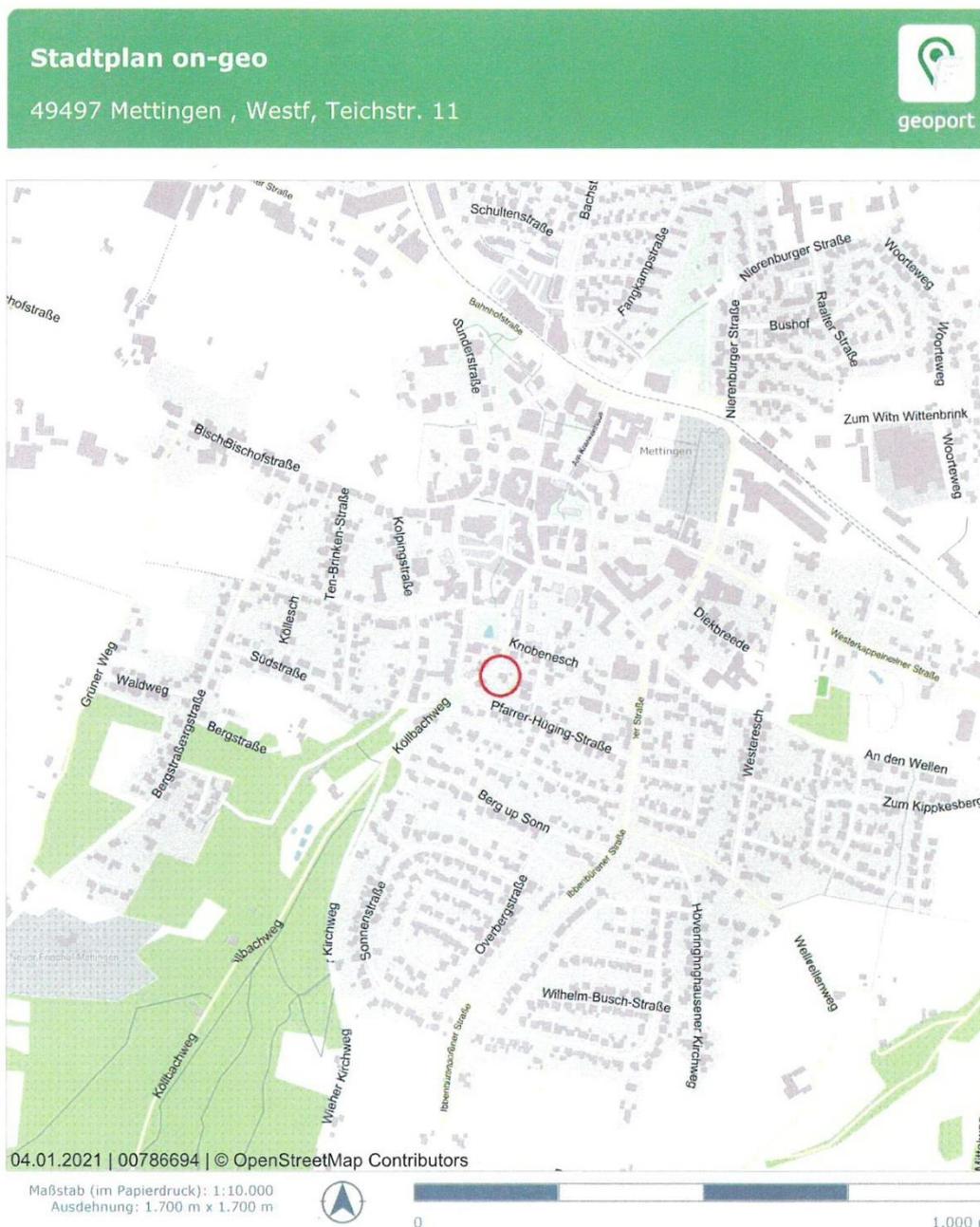
<sup>6</sup> Quelle: Konjunkturbericht Frühjahr 2024 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

vorsichtig formuliert. Zu den dämpfenden Effekten gehört nach wie vor der hohe Kostendruck. Der Anteil der Konjunkturskeptiker ist zwar kleiner geworden, übersteigt aber nach wie vor den Anteil der optimistischen Stimmen.“

## 4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich.



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

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

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

Datenquelle  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

<b>Regionale Lage</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt nahe des Ortszentrums von Mettingen, in einem allgemeinen Wohngebiet.  Die Bushaltestelle „Ludgeri-Schule“, liegt ca. 300 m (fußläufig) entfernt, in nordwestlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 210, 211, 212, 213, 214 und 215.
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder PKW zu erreichen.
<b>Art der Bebauung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Wohnlage</b>	als Wohnlage geeignet
<b>Immissionen</b>	Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

### 4.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	Das Grundstück steigt stark von Ost nach West an.
<b>Straßenfront</b>	ca. 4,00 m
<b>Mittlere Breite</b>	ca. 35,00 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 19,00 m
<b>Grundstücksgröße</b>	808 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform</b>	nahezu trapezförmiges Reihengrundstück mit schmalen Appendix zur Straßenfront, siehe Liegenschaftskarte, Seite 4
<b>Höhenlage zur Straße</b>	oberhalb Straßenniveau

### 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 Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
<b>Sonstige Anschlüsse</b>	TV über Sat.-Anlage
<b>Grenzverhältnisse</b>	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
<b>Nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	keine

## Baugrund, Grundwasser

Lt. Onlineabfrage am 07.01.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb<sup>7</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.“

### „Erdfall:

Erdfälle gibt es, wo Wasser in löslichem und/oder auslaugungsfähigem Gestein – Karbonat-, Sulfat- und Chloridgestein – in der Tiefe Hohlräume gebildet hat. Es kommt zum Erdfall, wenn ein Hohlraum einbricht und sich der Einsturz bis an die Oberfläche fortsetzt. Die meisten Erdfälle sind nur wenige Meter groß, meist 1 bis 2 Meter, in seltenen Fällen mehrere Zehnermeter. Aber selbst sehr kleine Erdfälle können Menschen und Bauwerke gefährden.“

### „Gasaustritt in Bohrungen:

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden.

Gering gasdurchlässige Gesteinsschichten hindern es am weiteren Aufstieg, es kann sich in unterschiedlich großen Mengen ansammeln und unter Umständen einen hohen Druck aufbauen. Wird eine solche Schicht durchbohrt und die Gasansammlung angebohrt, kann dieses druckhaft gespannte Gas schlagartig in die Bohrung entweichen.“

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 07.01.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>8</sup>.

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

## 4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

### Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Mettingen Blatt 2520 sind keine begünstigenden Eintragungen vorhanden.

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Mettingen Blatt 2520 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.-Nr. 2: Bedingte Rückauffassungsvormerkung für xxx. Bezug: Bewilligung vom 20.11.2006 (UR-Nr. 509/06, Notar Dieter Wulfes, Westerkappeln). Eingetragen am 11.12.2006.

Lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 12/23). Eingetragen am 10.11.2023.

<sup>7</sup> Quelle: www.gdu.nrw.de

<sup>8</sup> Quelle: www.uvo.nrw.de

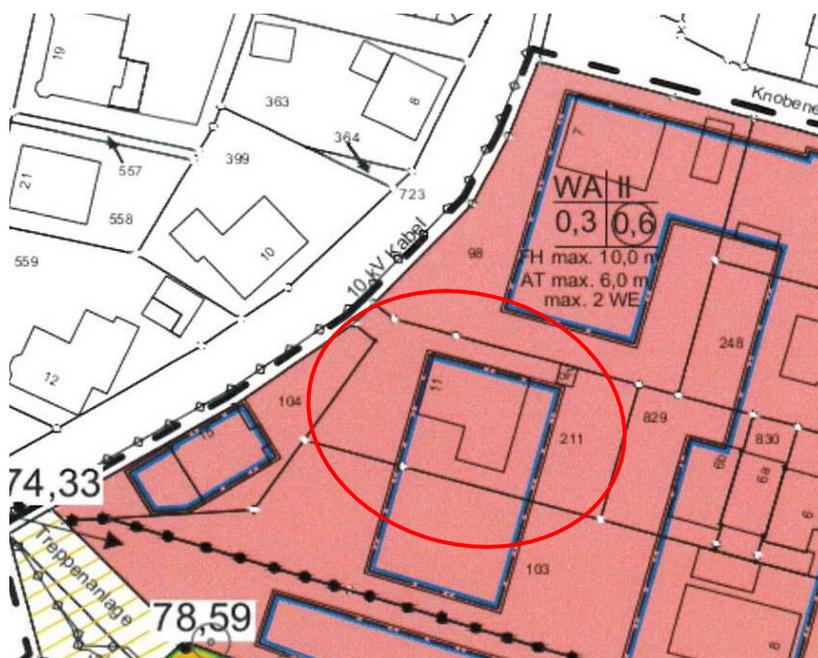
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

### Anmerkung

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

### Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet Recker Straße“

WA = Allgemeines Wohngebiet, II-geschossige Bauweise, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6, Firsthöhe max. 10 m, Attikahöhe max. 6,0 m, max. 2 Wohneinheiten zulässig



### Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – Frau Vidal am 07.01.2021, „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 Hoge vom 21.05.2024, bestehen keine Baulasteintragungen.

### Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.

### Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Lt. Auskunft der Gemeinde Mettingen, Bauamt, Herrn Brüggemann vom 22.05.2024 „stehen für das o.g. Grundstück keine Kanalanschlussbeiträge aus. Ausbaumaßnahmen für die erschließende öffentliche gemeindliche Straße sind zurzeit nicht geplant. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt beitragspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden, sind Beiträge nach den dann geltenden Bestimmungen zu zahlen.  
 Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. Beiträge nach dem KAG für straßenbauliche Maßnahmen einschließlich Nebenanlagen stehen zurzeit nicht aus.“

### Denkmalschutz

nicht vorhanden

### Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<b>Baugenehmigung</b>	Die Baugenehmigung AZ: 63-1-270.079.9 v. 25.09.1979 „Neubau eines Wohnhauses“ lag dem Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	teilunterkellertes Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1980
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung mit ein.  Der Sachverständige empfiehlt das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

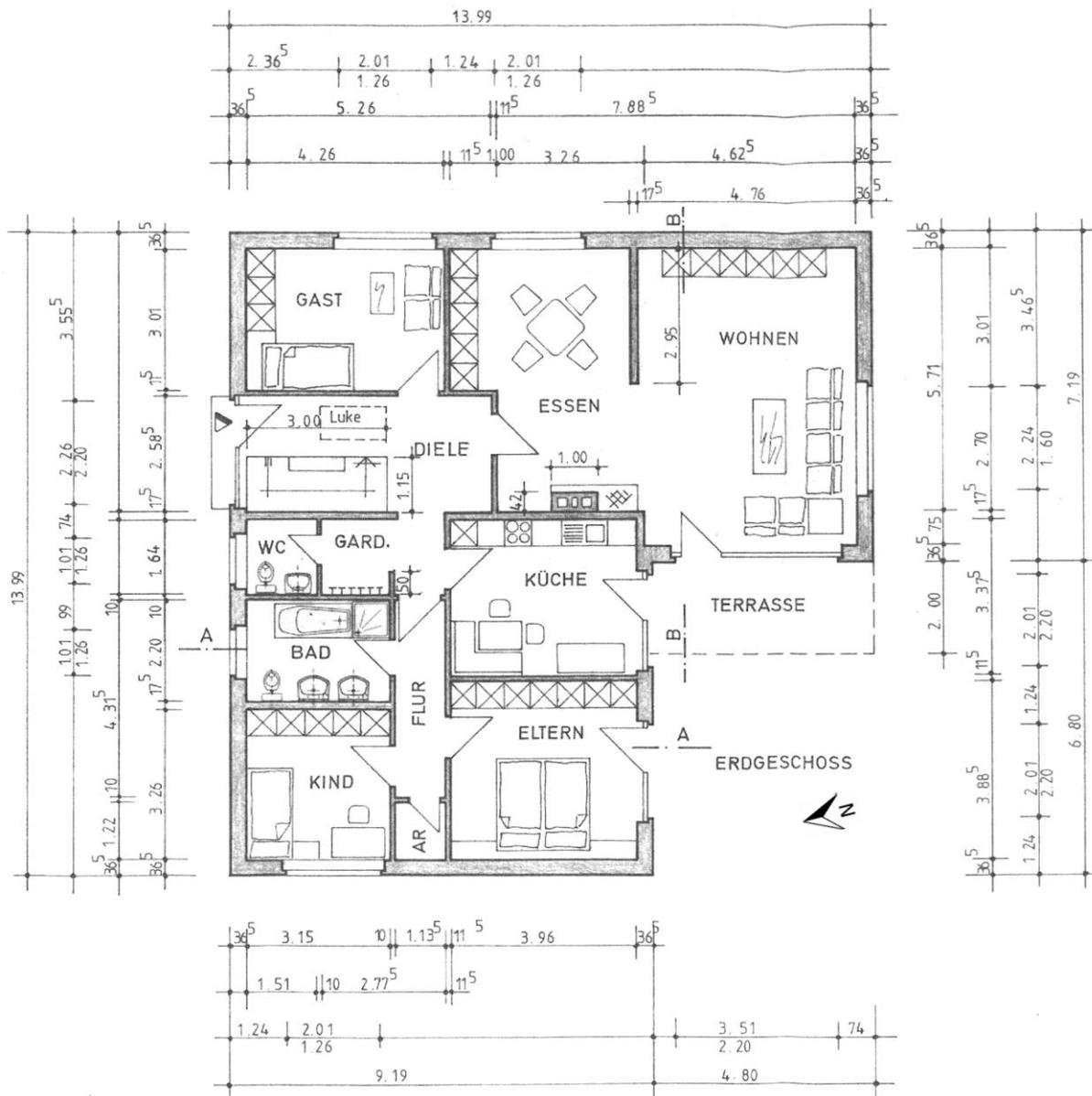


**Erdgeschoss**

Zeichnung vom 01.06.1979

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

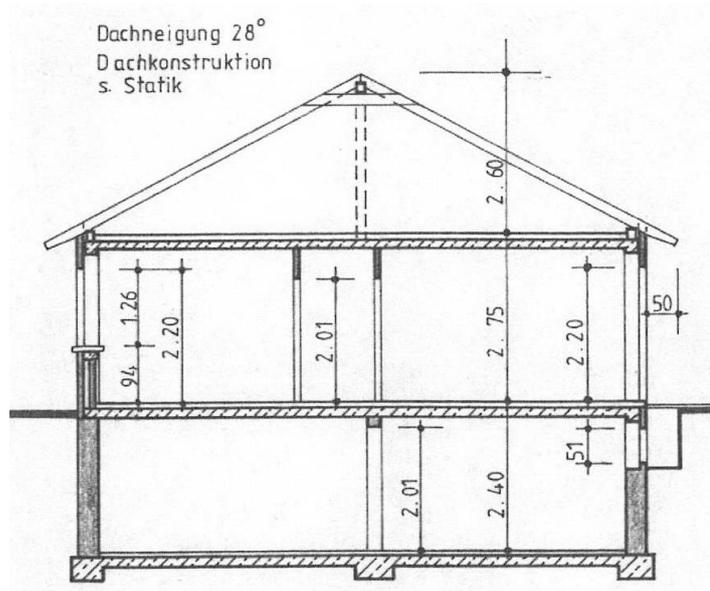
Diele, Gästezimmer (zum Osten orientiert), Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Osten, Süden und Westen orientiert), Terrasse (zum Westen orientiert), Küche, Schlafzimmer (zum Südwesten orientiert), Abstellraum, Flur mit Garderobe, Kinderzimmer (zum Westen orientiert), Bad, WC.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

**Schnitt**

Zeichnung vom 01.06.1979

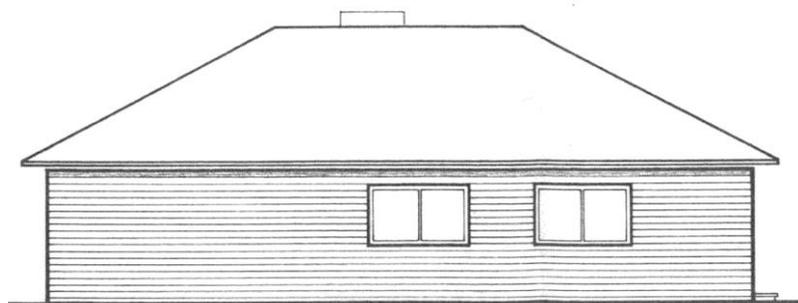


**Ansichten**

Zeichnungen vom 01.06.1979

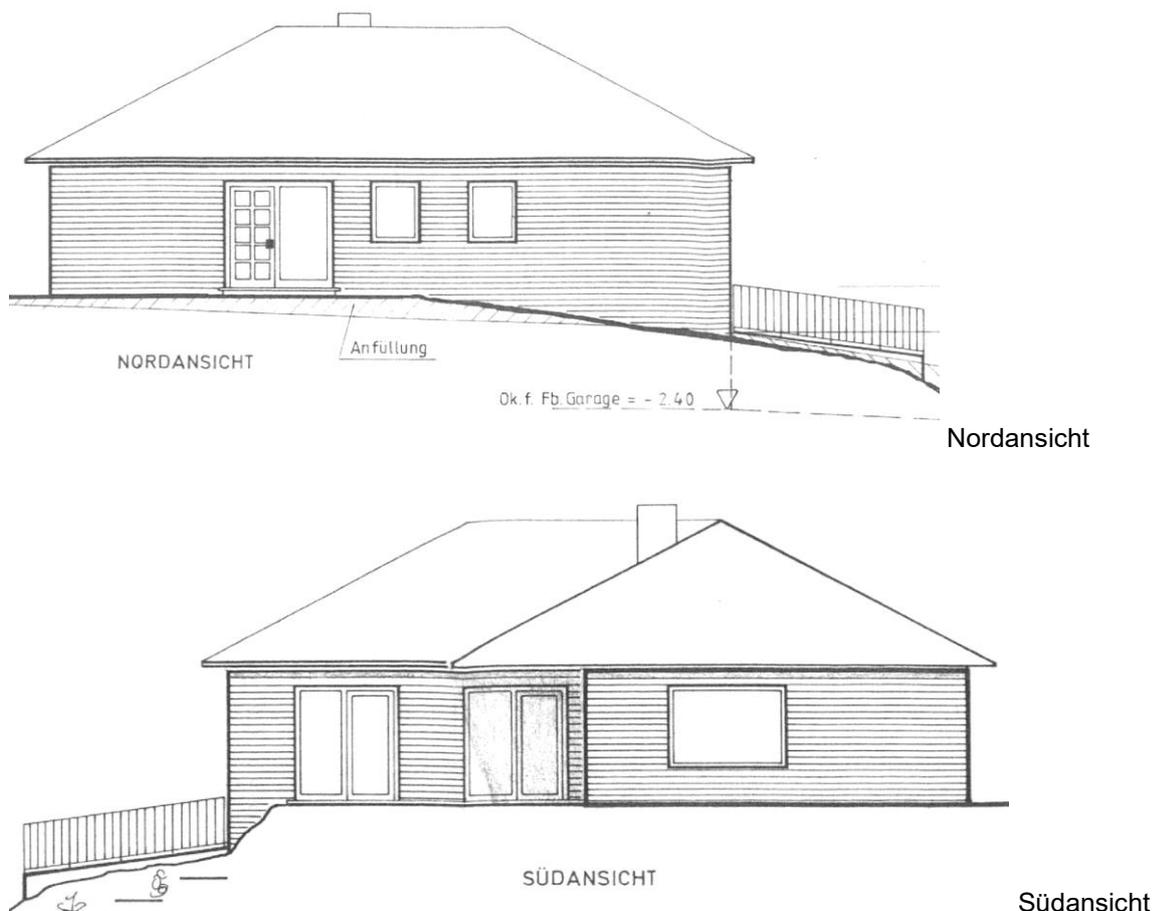


Westansicht



Ostansicht

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungstichtag: 01.07.2024



### 5.3. Gebäudekonstruktion

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf die Baubeschreibung von 06.06.1979 aus der Bauakte sowie auf eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung.

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton
<b>Unterkellerungsart</b>	Teilkeller mit 2 Garagen
<b>Kelleraußenwände</b>	Kalksandsteinmauerwerk, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
<b>Umfassungswände</b>	Kalksandsteinmauerwerk mit Hintermauerung, Wärmedämmung, Luftschicht und Verklinkerung, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
<b>Innenwände</b>	ca. 10,0 – 24,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Geschosstreppen</b>	zum KG: Betontreppe mit Fliesenbelag zum DG: Holzeinschubtreppe
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verklindert und verfugt
<b>Dachform</b>	Walmdach

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

<b>Dachkonstruktion</b>	Sparrendach
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	keine Angabe

## 5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage Der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung oder Ölheizung Die Beheizung der einzelnen Wohn- und Schlafräume geschieht über DIN-Radiatoren bzw. über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Boiler
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

## 5.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist im Allgemeinen durch einen Zaun bzw. Hecke eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang und zu den Garagen ist mit Betonverbundsteinen o.ä. ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Büschen und Bäumen o.ä. Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

## 5.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Fliesen, Teppichbelag o.ä.
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen geputzt, tapeziert und gestrichen, Gäste-WC/Bad: ca. 1,50 m – 2,00 m hoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, tapeziert und gestrichen, möglicherweise zum Teil vertäfelt
<b>Fenster</b>	Holzrahmenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holz- bzw. Stahlzargen

**Bad – Ausstattung**

Gäste-WC:  
 Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer

Bad:  
 Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, 2 Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbaudusche, Einbauwanne (lt. Grundrisszeichnung)

**5.7. Gebäudezustand****Belichtung und Belüftung**

gut und ausreichend

**Bauschäden und Baumängel**

Baujahrestypisch sind Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss möglich. Weiterhin ist aufgrund der Verwahrlosung die Wiederherstellung der Gartenanlage erforderlich.

Der Sachverständige berücksichtigt für die Unwägbarkeit der Bauschäden/Baumängel des Gebäudes sowie der Herstellung der Gartenanlage einen Wertansatz in Höhe von 30.000,00 €. Dieser Wertansatz wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

**Anmerkung**

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

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. 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 Bauwerkes 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>9</sup>

Die Bauschäden, Baumängel sowie der Reparaturstau werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Weise berücksichtigt, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau nicht mit den Beseitigungskosten (Kosten der Schadensbeseitigung) gleichgesetzt werden dürfen. Sie können zwar als Anhaltspunkt für die Wertminderung dienen, aber entscheidend ist, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Daher setzt die Sachverständige einen überschlägigen Wert für die Baumängel, Bauschäden und den Reparaturstau an. Um die tatsächlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten

<sup>9</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

anzusetzen, müssten differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen erfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Details der Baubeschreibung erfolgen gegebenenfalls aufgrund der Angaben der Teilnehmer am Ortstermin durch Befragung. 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.

## 5.8. Bauzahlen

### 5.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. SW-RL die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
<b>KG</b>	Rechteck	1	1,00	9,190	13,990	128,57
					<b>Gesamt</b>	<b>128,57</b>
<b>EG</b>	Rechteck	1	1,00	9,190	13,990	128,57
	Rechteck	1	1,00	4,800	7,190	34,51
					<b>Gesamt</b>	<b>163,08</b>
<b>DG</b>	Rechteck	1	1,00	9,190	13,990	128,57
	Rechteck	1	1,00	4,800	7,190	34,51
					<b>Gesamt</b>	<b>163,08</b>

**Bruttogrundfläche (BGF), gesamt: 454,73 m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

## 5.8.2. Berechnung der Wohnfläche

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung des Architekten Ing. Heinrich Beul vom 06.06.1979 wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen geprüft und übernommen.

	Wohn- u. Schlafr. Küchen	Wohn- und Schlaf- räume	Küchen	Neben- räume
	Anzahl	qm	qm	qm
Gast $3,01 \times 4,26 \times 0,97$	1	12,44		
Essen/ Wohnen $(1,00 \times 3,01 + 7,885 \times 5,71 + 0,75 \times 4,625 - 0,175 \times 2,95 - 0,42 \times 1,00) \times 0,97$	1	49,04		
Diele $(5,26 \times 2,585 - 3,00 \times 1,15) \times 0,97$				9,84
WC $1,64 \times 1,51 \times 0,97$				2,40
Gard. $2,775 \times 1,64 \times 0,97$				4,41
Bad $2,20 \times 3,15 \times 0,97$				6,72
Kind $3,26 \times 3,15 \times 0,97$	1	9,96		
Flur $1,135 \times 4,315 \times 0,97$				4,75
AR $1,135 \times 1,22 \times 0,97$				1,34
Küche $3,96 \times 3,375 \times 0,97$	1		12,96	
Eltern $3,96 \times 3,885 \times 0,97$	1	14,92		
Terr. $4,80 \times 2,00 \times 1/4$				2,40
		<u>86,36</u>	<u>12,96</u>	<u>31,86</u>
Wohnfläche insgesamt $86,36 + 12,96 + 31,86$				<u><u>131,18 qm</u></u>

**Wohnfläche, gesamt:** 131,18 m<sup>2</sup>, rd. 131,00 m<sup>2</sup>

### 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.

## 6. Beurteilung und Analyse

### Drittverwendungsmöglichkeit

Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus nutzbar.

### Vermietbarkeit

Die Vermietung ist als „gut“ einzustufen. Da Objekte dieser Art größtenteils vom Eigentümer selbst genutzt werden, besteht eine Nachfrage nach Mietobjekten dieser Art.

### Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit, unter Berücksichtigung des allgemeinen vernachlässigten Zustands des Objekts, des zu erwartenden Sanierungs- und Modernisierungsaufwands und des damit einzuhaltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## 7. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

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.

Desweiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

### 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

##### Voraussetzungen

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

##### Anwendbarkeit

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

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

### Voraussetzungen

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

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

### Anwendbarkeit

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

## 7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

### Voraussetzungen

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

### Anwendbarkeit

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

## 7.2. Bodenwertermittlung

### 7.2.1. Methodik

#### **Beschreibung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichsverfahren 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 der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

## 7.2.2. Bodenrichtwertanpassung

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 2024-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettingen
Postleitzahl	49497
Gemarkungsname	Mettingen
Ortsteil	Mettingen
Bodenrichtwertnummer	14023
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>155 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	130 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone MG 37

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes  
 zum **Stichtag 01.01.2024 = 155 €/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Bauweise	I-geschossige offene Bauweise
Tiefe	ca. 35,00 m
GRZ, lt. Bebauungsplan	0,3
GFZ, lt. Bebauungsplan	0,6

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

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

Grundstücke in der Bodenrichtwertzone weisen eine I-II-geschossige Bebauung sowie eine Grundstückstiefe von 35,00 m auf.

Das zu bewertende Objekt wurde I-geschossig errichtet und die mittlere Tiefe des Grundstücks beträgt rd. 35,00 m.

#### Berechnung der Geschossflächenzahl:

$$\text{BGF EG} = 163,08 \text{ m}^2 / 808,00 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = \text{GFZ } 0,20$$

In Kleiber<sup>10</sup> wird Folgendes angegeben:

„In Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer lagetypischen GFZ < 0,8, ist eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der GFZ in aller Regel nicht nachweisbar. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt bei größeren Grundstücken regelmäßig unausgeschöpft und eine Umrechnung des Bodenwertes in Abhängigkeit von der GFZ kann entfallen.“

Daher ist eine Bodenwertanpassung nicht vorzunehmen.

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

### 7.2.3. Bodenwertberechnung

Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag  
 Grundstücksfläche

155 €/m<sup>2</sup>  
 x 808 m<sup>2</sup>

**Bodenwert**

125.240,00 €  
**rd. 125.000,00 €**

<sup>10</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Seite 1439

## 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: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

**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 2024 u.a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

## 7.3.2. Sachwertberechnung

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	454,73 m <sup>2</sup>
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.02 Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut Typ 1.22 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17%)</b>	Typ 1.02: 623,00 €/m <sup>2</sup> BGF Typ 1.22: 672,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Grundfläche:

BGF KG: 128,57 m<sup>2</sup>, BGF EG: 163,08 m<sup>2</sup>, BGF DG: 163,08 m<sup>2</sup>,  
 nicht unterkellert (163,08 m<sup>2</sup> - 128,57 m<sup>2</sup>) = 34,51 m<sup>2</sup>

Typ 1.02: KG, EG, nicht ausgebautes DG = 3 Ebenen  
 unterkellertes Bereich = 128,57 m<sup>2</sup> x 3 Ebenen = 385,71 m<sup>2</sup>

Typ 1.22: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG = 2 Ebenen  
 Nicht unterkellertes Bereich = 34,51 m<sup>2</sup> x 2 Ebenen = 69,02 m<sup>2</sup>

BGF = 454,73 m<sup>2</sup> (100 %)  
 davon unterkellertes Bereich: 385,71 m<sup>2</sup> (84,82 %)  
 nicht unterkellertes Bereich: 69,02 m<sup>2</sup> (15,18 %)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

Ergebnis:

Typ 1.02 gewichteter Kostenkennwert:  $623,00 \text{ €/m}^2 \times 84,82 \% = 528,43 \text{ €/m}^2$

Typ 1.22 gewichteter Kostenkennwert:  $672,00 \text{ €/m}^2 \times 15,18 \% = 102,01 \text{ €/m}^2$

<b>Kostenkennwert</b>	<b>630,44 €/m<sup>2</sup>, rd. 630,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>gewichtete Normalherstellungskosten<sup>11</sup> im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17%)</b>	630,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wertermittlungstichtag</b>	01.07.2024	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)</b>	181,2	
<b>Regionalfaktor</b>	1,0	
<b>Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten in Höhe von 17% ) am Wertermittlungstichtag</b>	$630,00 \text{ €/m}^2 \times 181,2 / 100 \times 1,0 = \text{rd. } 1.142,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten</b>	$454,73 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.142,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	519.302,00 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre <sup>12</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	36 Jahre	
<b>Alterswertminderungsfaktor</b> (Alterswertminderung 55 % linear = - 285.616,00 €)	$(519.302,00 \text{ €} \times 0,45)$	* 0,45
<b>vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus</b>		233.686,00 € <b>rd. 234.000,00 €</b>

<sup>11</sup> siehe 6.4.2.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

### 7.3.2.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

#### Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Ein-/Zweifamilienhäuser,	Typ 1.02	545	605	695	840	1.050
	Typ 1.22	585	650	745	900	1.125

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	Ergebnis
Außenwände	Typ 1.02: 23 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 23 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	139,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>
Dach	Typ 1.02: 15 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 15 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	91,00 €/m <sup>2</sup>	98,00 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	Typ 1.02: 11 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 11 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	67,00 €/m <sup>2</sup>	72,00 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	Typ 1.02: 11 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 11 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	67,00 €/m <sup>2</sup>	72,00 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 1.02: 11 % * 100 % * 695 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 11 % * 100 % * 745 €/m <sup>2</sup>	76,00 €/m <sup>2</sup>	82,00 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	Typ 1.02: 5 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 5 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	33,00 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.02: 9 % * 100 % * 695 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 9 % * 100 % * 745 €/m <sup>2</sup>	63,00 €/m <sup>2</sup>	67,00 €/m <sup>2</sup>
Heizung	Typ 1.02: 9 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 9 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	54,00 €/m <sup>2</sup>	59,00 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.02: 6 % * 100 % * 605 €/m <sup>2</sup> Typ 1.22: 6 % * 100 % * 650 €/m <sup>2</sup>	36,00 €/m <sup>2</sup>	39,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Summe</b>	<b>623,00 €/m<sup>2</sup></b>
--------------	-------------------------------

<b>Summe</b>	<b>672,00 €/m<sup>2</sup></b>
--------------	-------------------------------

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

### 7.3.3. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	234.000,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %	16.380,00 €
<b>Bodenwert</b>	<u>125.000,00 €</u>
	375.380,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd. 375.000,00 €</b>

### 7.3.4. 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 2024 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

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

Die um Ausreißer eliminierte Stichprobe umfasst rd. 900 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser. Die Auswertung der Stichprobe erfolgt mittels einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Hierbei wurden folgende Merkmale auf Ihren jeweiligen Einfluss auf den Sachwert eines Objektes untersucht:

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

Das Ergebnis der Regressionsanalyse weist die den Sachwertfaktor beeinflussenden Merkmale aus. Diese Merkmale sind der vorläufige Sachwert, das fiktive Baujahr, die Gebäudeart, die Gebietsgliederung und der Index. Für die Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes zum normierten Sachwertfaktors konnte aus der Regressionsanalyse nachfolgende Funktion, welche in den jeweiligen Unterkapiteln von Kapitel 5 grafisch dargestellt wird, abgeleitet werden:

$$nSF = 0,634858 \times (vSW/1.000.000)^{-0,418510}$$

Für die weiteren Merkmale sind Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. (...)“

Die jeweiligen Normklassen eines Merkmals, die der Regression zugrunde gelegt wurden, weisen einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00 auf und sind in den Tabellen jeweils blau hinterlegt. Bei einer Wertermittlung mit dem Sachwertverfahren für ein individuelles, von der Norm abweichendes Objekt, ist zuerst der normierte Sachwertfaktor aus der funktionalen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert zu ermitteln.

Anschließend sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt zu wählen und schrittweise miteinander zu kombinieren. (...)“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

### Umrechnungskoeffizienten im Sachwertverfahren - Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00		Altenberge	1,16
	Zweifamilienhaus	0,94		Emsdetten	1,08
(fiktives) Baujahr <sup>1</sup>	bis 1980	0,88		Greven	1,20
	1981 bis 1990	0,96		Hopsten	0,87
	ab 1991	1,00		Hörstel	0,92
				Horstmar	1,00
				Ibbenbüren	1,00
				Ladbergen	1,09
				Laer	1,00
				Lengerich	1,00
				Lienen	1,00
			Gebiets- gliederung	Lotte	1,00
				Metelen	0,89
				Mettingen	1,00
				Neuenkirchen	1,00
				Nordwalde	1,11
				Ochtrup	1,00
				Recke	1,00
				Saerbeck	1,00
				Steinfurt	1,06
				Tecklenburg	1,00
				Westerkappeln	1,00
				Wettringen	1,10

vorläufiger Sachwert: 375.042,95 €

#### Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,634858 \times (375.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,418510} = \mathbf{0,96}$$

Merkmal	Normobjekt	UK <sub>Norm</sub>	Bewertungsobjekt	UK
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
<b>Fiktives Baujahr</b>	ab 1991	1,00	1980	0,88
<b>Gebietsgliederung</b>	Ibbenbüren	1,00	Mettingen	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:  $0,96 \times 1,00 \times 0,88 \times 1,00 = \mathbf{0,84}$

vorläufiger Sachwert 375.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,84

**marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks** **315.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	315.000,00 €
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>	
Bauschäden/Baumängel – Unwägbarkeit sowie Wiederherstellung der Gartenanlage	- 30.000,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>	
keine	0,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>	
keine	<u>0,00 €</u>
<b>Sachwert</b>	<b><u>285.000,00 €</u></b>

### 7.3.6. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

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

#### Wohnflächenwert

vorläufig marktangepasster Sachwert	315.000,00 €
Wohnfläche	rd. 131,00 m <sup>2</sup>

Berechnung:  $315.000,00 \text{ €} : 131,00 \text{ m}^2 = 2.405,00 \text{ €/m}^2$

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

**rd. 2.400,00 €/m<sup>2</sup>**

## 7.4. Vergleichswertermittlung - Plausibilisierung

### 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: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

### 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 2024 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.“

### Umrechnungskoeffizienten im Vergleichsverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4–10	1,59	Gebiets- gliederung <sup>2</sup>	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
	ab 251	0,78		Metelen	1,00
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	bis 250	0,65		Mettingen	1,00
	251–350	0,83		Neuenkirchen	1,00
	351–450	0,89		Nordwalde	1,00
	451–600	0,95		Ochtrup	1,04
	601–800	1,00		Recke	0,89
	801–1000	1,05		Saerbeck	1,00
	1001–1200	1,08	Steinfurt	1,07	
	ab 1201	1,14	Tecklenburg	1,00	
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ] <sup>1</sup>	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
	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: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungsstichtag: 01.07.2024

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

#### Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK <sub>Reg</sub>	Bewertungsobjekt	UK <sub>BO</sub>
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
<b>Alter</b>	41 – 60 Jahre	1,17	44 Jahre	1,00
<b>Wohnfläche</b>	151 - 200 m <sup>2</sup>	1,00	rd. 131 m <sup>2</sup>	1,10
<b>Grundstücksfläche</b>	601 - 800 m <sup>2</sup>	1,00	808 m <sup>2</sup>	1,05
<b>Bodenrichtwert</b>	126 - 150 €/m <sup>2</sup>	1,00	155 €/m <sup>2</sup>	1,02
<b>Grundstückzu- schnitt</b>	regelmäßig	1,00	trapezförmig	1,00
<b>Gebietsgliederung</b>	lbbenbüren	1,00	Mettingen	1,00
<b>Index</b>	2020	1,00	2023	1,21

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

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 1.767 \text{ €/m}^2$$

Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

	Indexjahr auf den sich die Regression mit Stichtag 01.01.2010 bezieht		Jahr des Wertermittlungsstichtags Hier: 2024	
<b>Jahr</b>	2010	1,00	2023 (gültig für 2024)	1,21
$1.767 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,21}{1,00} = 2.138 \text{ €/m}^2$				
zeitlich objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor				

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
 Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

**Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes:**

Grundstückswert =  
 Wohnfläche \* Vergleichsfaktor

rd. 131,00 m<sup>2</sup> \* 2.138 €/m<sup>2</sup> = 280.078,00 €

**vorläufiger Vergleichswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert** **rd. 280.000,00 €**

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 280.000,00 €

**Gebäudebezogene Besonderheiten**

Bauschäden/Baumängel – Unwägbarkeit sowie  
 Wiederherstellung der Gartenanlage - 30.000,00 €

**Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)**

keine 0,00 €

**Bodenbezogene Besonderheiten**

keine 0,00 €

**Besondere Rechte und Belastungen**

keine 0,00 €

**Vergleichswert** **250.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

## 8. Verkehrs- / Marktwert

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
125.000,00	285.000,00	250.000,00

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

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 12 %.

<b>Verkehrs- / Marktwert</b>	des mit einem Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen bebauten Grundstücks „Teichstr. 11“ in 49497 Mettingen
Grundbuch von Mettingen	Blatt 2520
Gemarkung	Mettingen
Flur 39	Flurstück 211

wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2024 mit

**285.000,00 €**

(in Worten: Zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von rd. 2.176,00 €/Wohnfläche, inkl. Grund und Boden)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

**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, 21.01.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit 2 integrierten Garagen, Teichstr. 11, 49497 Mettingen  
Wertermittlungstichtag: 01.07.2024

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

- Fotos

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



1.-Fam.-Haus, Teichstr. 11,  
Mettingen, Straßenansicht,  
Westen



schmale Zuwegung zum  
Haus



Garagenhof



Zuwegung über  
Betontreppe mit  
Fliesenbelag zum  
Hauseingang



Der obere Teil der Treppe;  
Zuwegung zum  
Hauseingang nahezu  
zugewachsen.



Garten von der Seite des  
Hauseinganges her: Büsche  
und Brennnesseln lassen  
keinen Zugang zu.



Glasscheibe neben  
Hauseingang