

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

GUTACHTEN
2026-434
Geschäftsnummer: 7 K 11/25

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

29,110/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 49477 Ibbenbüren,
Bahnhofstraße 14 u. 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss liegenden
Wohnung nebst Kellerraum, jeweils Nr. 8 des Aufteilungsplanes



Zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

99.000,00 €

(in Worten: Neunundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 50 Seiten + 3 Seiten Anhang. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	3
2.	Übersicht	4
3.	Allgemeine Angaben	6
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2.	Angaben zum Auftraggeber	8
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
4.	Grundstücksbeschreibung	11
4.1.	Makrolage	11
4.2.	Mikrolage	13
4.3.	Topographie	15
4.4.	Erschließung	15
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	16
5.	Gebäudebeschreibung	21
5.1.	Gebäudeart und Nutzung	21
5.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	22
5.3.	Gebäudekonstruktion	27
5.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
5.5.	Außenanlagen	28
5.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand	28
5.7.	Gebäudezustand	28
5.8.	Wohnflächenberechnung	29
6.	Beurteilung und Analyse	30
7.	Verkehrswertermittlung	31
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	31
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	31
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	34
7.3.	Vergleichswertermittlung	36
7.3.1.	Methodik	36
7.3.2.	Vergleichswertberechnung	38
7.3.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	39
7.4.	Plausibilisierung - Ertragswertermittlung	40
7.4.1.	Methodik	40
7.4.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren	40
7.4.3.	Marktüblich erzielbare Mieten	44
7.4.4.	Ertragswertberechnung	46
7.4.4.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	47
8.	Verkehrs-/ Marktwert	48
9.	Verzeichnis der Anlagen	50

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 ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

2. Übersicht

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 8 im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 8
	Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, mit diversen Geschäfts- / Praxis- und Wohneinheiten sowie um diverse Tiefgaragenstellplätze.
Grundstücksgröße:	
Flurstück 317:	185 m ²
Flurstück 319:	2 m ²
Flurstück 321:	12 m ²
Flurstück 355:	9 m ²
Flurstück 356:	11 m ²
Flurstück 357:	3 m ²
Flurstück 358:	0 m ² (0,10 m ²)
Flurstück 359:	1 m ²
Flurstück 360:	2 m ²
Flurstück 361:	168 m ²
Flurstück 362:	873 m ²
Grundstücksgröße, gesamt:	1.266 m ² , davon 29,110/1.000-Anteil: 36,85 m ²
Wohnfläche, Wohnung Nr. 8, DG:	rd. 63,00 m ²
Wertermittlungstichtag:	26.03.2026
Qualitätstichtag:	26.03.2026
Ortsbesichtigung:	26.03.2026
Baujahr:	ca. 1984
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Bodenwertanteil:	12.000,00 €
Vergleichswert:	99.000,00 €
Ertragswert:	93.000,00 €
Verkehrswert:	99.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	1.575,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 11644 (Stand 08.01.2026):	Lfd.-Nr. 2: Lastend auf den Flurstücken Nr. 321 und 361 Geh- u. Fahrrecht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung der Grundstücke als Tiefgarage Lfd.-Nr. 3: Recht zum Gehen und Befahren im Rahmen der Nutzung der Grundstücke als Tiefgarage

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

- Lfd.-Nr. 4: Lastend auf den Flurstücken Nr. 356, 357, 355
Recht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung als
Verkehrsfläche und zur Widmung für den öffentlichen
Verkehr
- Lfd.-Nr. 5: Geh- und Fahrrecht, Recht zur Nutzung als Stellplatz
für Fahrgeschäfte u. Verkaufsstände bei öffentlichen
Veranstaltungen und Recht, die Teilfläche , dem
öffentlichen Verkehr zu widmen
- Lfd.-Nr. 8: Zwangsversteigerungseintrag

Lasten und Beschränkungen im
Baulastenverzeichnis von Ibbenbüren,
Blatt 734:
Blatt 1696:

Stellplatzbaulast für 2 Stellplätze
Stellplatzbaulast für 5 Stellplätze

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Tiefgarage Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 8 im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 8 zu bewerten.
Grundbuch	Wohnungsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 11644 (Grundbuchausdruck vom 08.01.2026)
Katasterbezeichnung	29,110/1.000 Anteil an: Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 317, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 185 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 319, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 2 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 321, Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 12 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 355, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 9 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 356, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 11 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 357, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 3 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 358, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 0 m² (0,10 m²), Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 359, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 1 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 360, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 2 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 361, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 168 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 362, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 873 m²

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



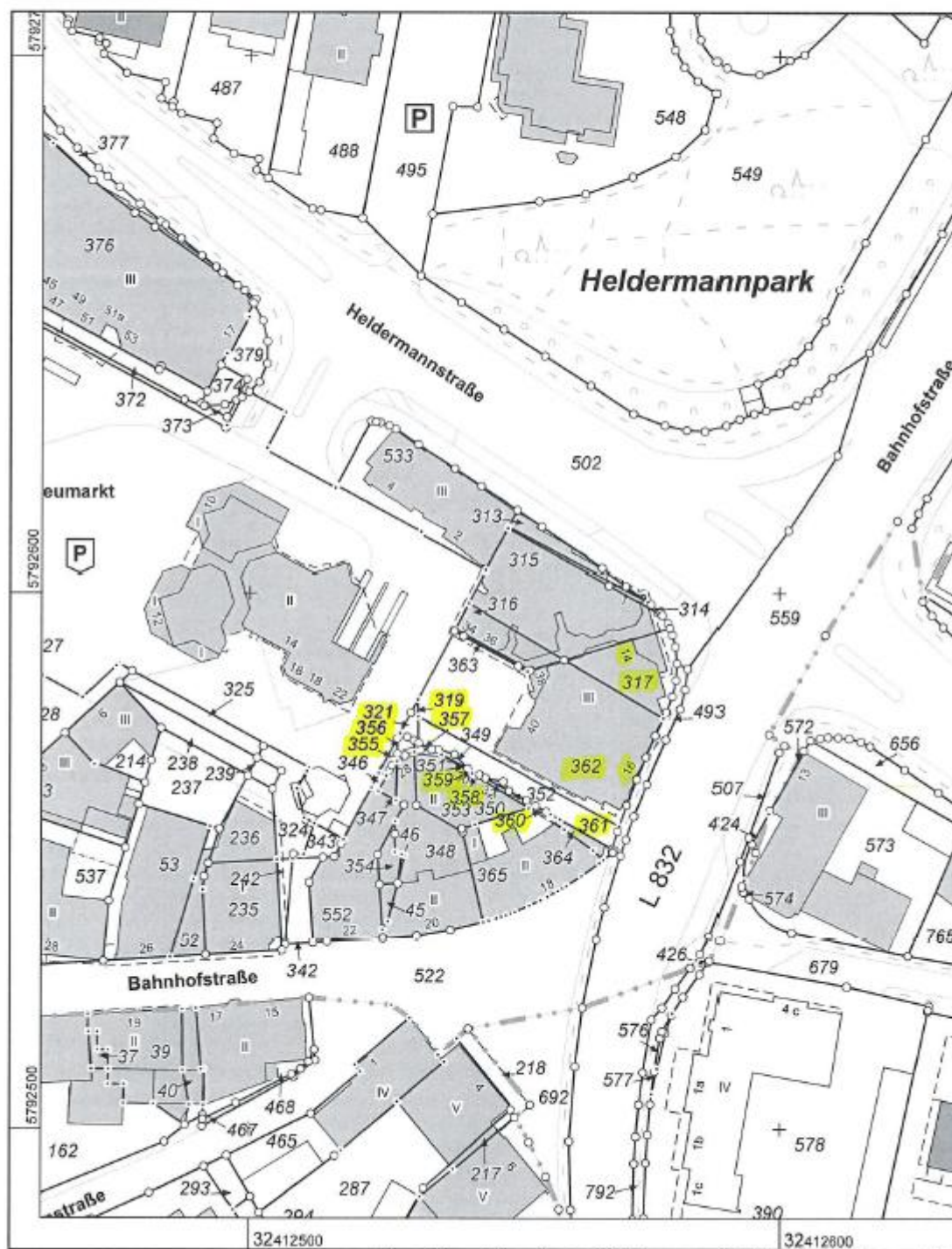
Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück: 317 u.a.
Flur: 129
Gemarkung: Ibbenbüren
Bahnhofstr. 16 u.a., Ibbenbüren

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 13.01.2026



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeberin	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
Auftrag vom	05.01.2026

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 05.01.2026 soll unter dem Geschäftszeichen 7 K 11/25 in dem Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtage	26.03.2026 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).
Qualitätsstichtage	26.03.2026 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	26.03.2026 16.04.2026
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte von innen im Treppenhaus, tlw. im Kellergeschoss sowie in der Tiefgarage und von außen besichtigt werden. Es konnte ein Blick auf die Dachterrasse Wohnung Nr. 8 von der Nachbarterrasse aus geworfen werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 8 sowie des Kellerraums Nr. 8 war nicht möglich, da der Zutritt zum Objekt, trotz schriftlicher Einladung, nicht gewährt wurde.
Teilnehmer am Ortstermin	Diese werden aufgrund des Datenschutzes 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: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

§ 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 01.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.01.2026
- 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, Reguvis Fachmedien GmbH
 - 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 08.01.2026)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 26.03.2026
- Teilungserklärung
- Wohnflächenberechnung gem. II. BV

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.

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 05.01.2026 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob eine Photovoltaikanlage vorhanden ist,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- ob Wohnungsbindungen bestehen,
- 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.

Anmerkung:

Weiterhin erfolgt die Gebäudebeschreibung sowie die im Gutachten durchgeführten Berechnungen auf der Grundlage der Unterlagen, die der Sachverständigen durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden sowie nach dem äußeren Anschein, da der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht gewährt wurde.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

4. Grundstücksbeschreibung

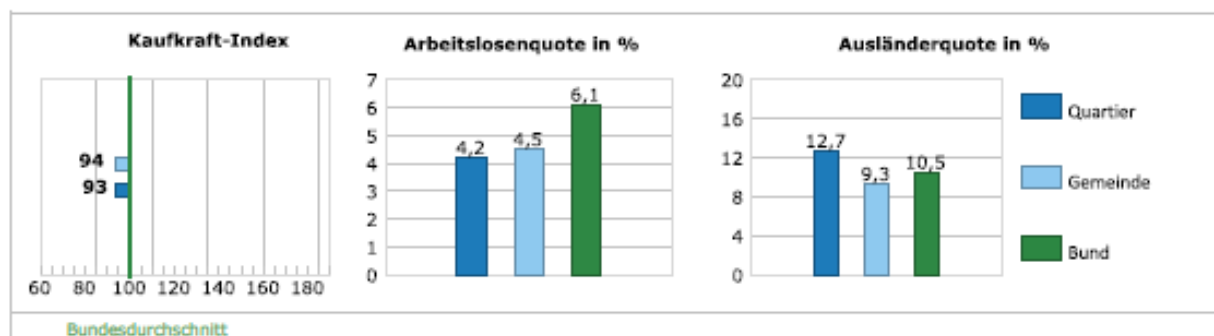
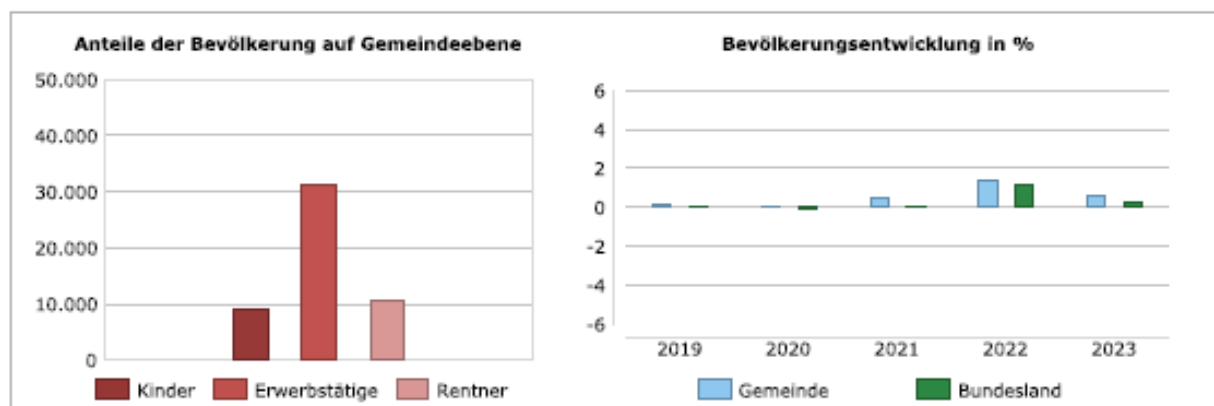
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (131,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ibbenbüren, Stadt (0,6 km)

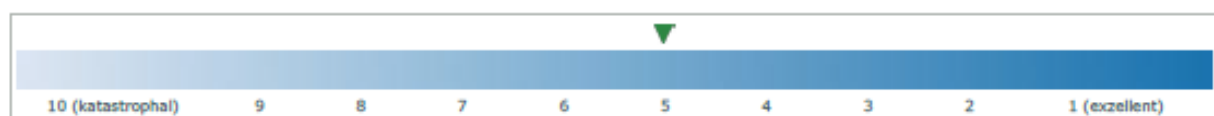
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	50.618	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.637
Haushalte (Gemeinde)	22.620	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.463



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



¹ 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: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Der Grundstücksmarkt in Kürze² Eigentumswohnungen - Erstverkauf (30 - 120 m² Wohnfläche)

115 geeignete Kaufverträge

294.293 Euro Ø Kaufpreis

3.819 Euro/m² Wohnfläche

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Die Konjunktur in Nord-Westfalen startet ohne Schwung in das neue Jahr. Das Wirtschaftsklima stabilisiert sich zwar, doch nach wie vor scheinen nachhaltige Wachstumsimpulse für eine deutliche Stimmungsaufhellung zu fehlen. Der IHK-Konjunkturklimaindikator verharrt nahezu unverändert mit rund 100 Punkten auf niedrigem Niveau, wobei sich die konjunkturelle Tendenz in den beiden Teilregionen Münsterland und Emscher-Lippe-Region stark unterscheidet.

Geschäftslage

Nach dem konjunkturellen Stillstand der letzten Jahre hat sich die Lage am Jahresbeginn 2026 nur minimal verbessert. Ein Viertel der Betriebe berichtet von guten Geschäften, ein weiteres Viertel ist mit seiner wirtschaftlichen Situation nicht zufrieden. Besonders schwach läuft die Industriekonjunktur. Im Dienstleistungssektor ist das Geschäftsklima am freundlichsten, im Handel zeigt sich Besserung gegenüber dem Herbst letzten Jahres.

Geschäftsaussichten

Nur knapp jedes fünfte Unternehmen erwartet eine baldige konjunkturelle Erholung. Dass sich nach wie vor keine größere wirtschaftliche Dynamik entfalten kann, liegt vor allem auch an weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Hinzu kommen hohe Kosten für Energie, Personal und Steuern sowie lähmende Bürokratie, mit denen die Betriebe zu kämpfen haben. Die Arbeitskosten werden mit 60 Prozent der Nennungen als Risiko für die weitere Geschäftsentwicklung so hoch gewichtet wie nie.“

² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

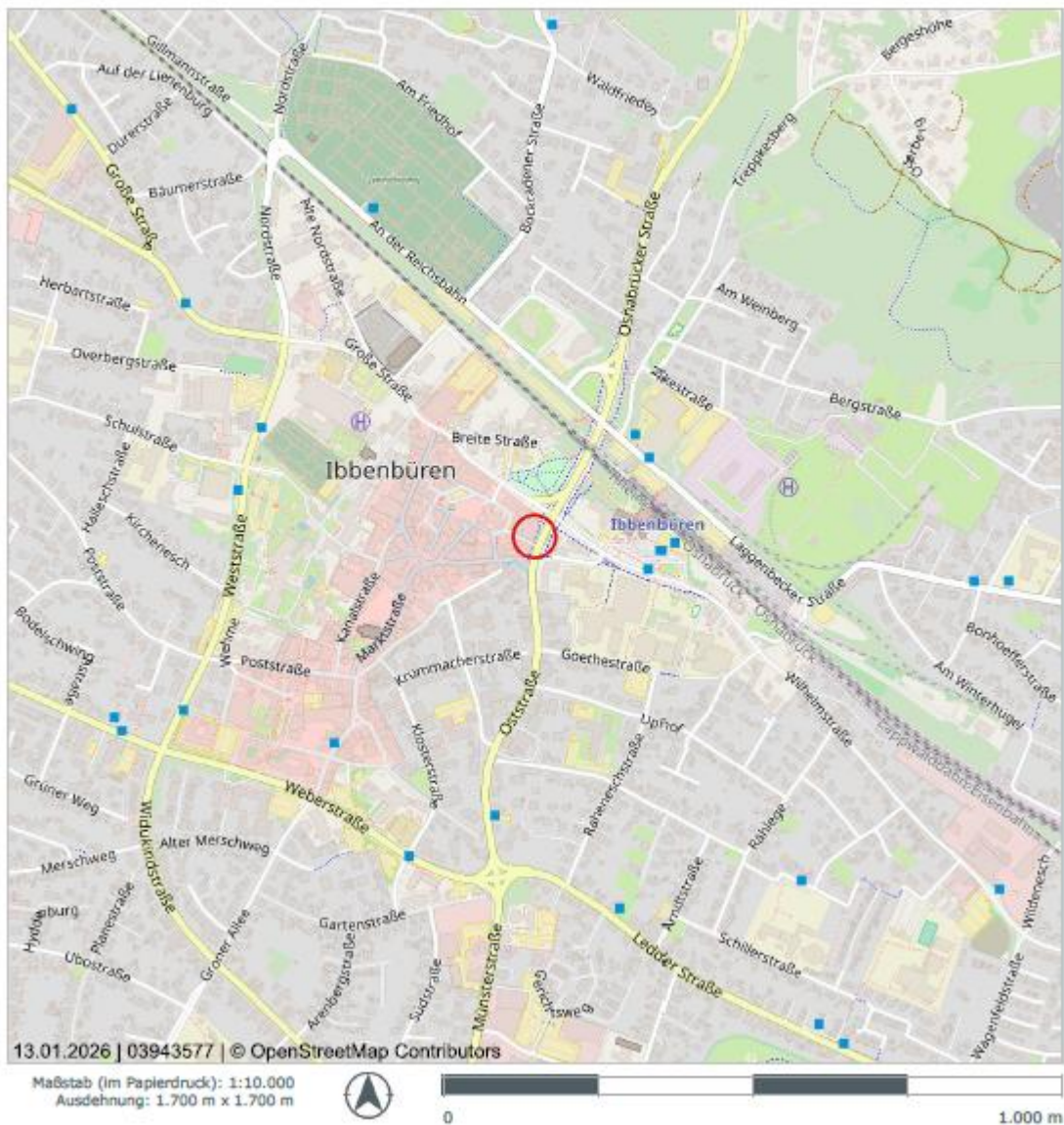
³ Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord Westfalen

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo

49477 Ibbenbüren, Bahnhofstr. 16



⁴ Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026 und siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ibbenbüren (2,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ibbenbüren (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (23,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (16,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Busbahnhof H (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,1 km)
Zahnarzt	(0,0 km)
Krankenhaus	(0,3 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,6 km)
EKZ	(18,1 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(5,3 km)
Realschule	(12,1 km)
Hauptschule	(6,7 km)
Gesamtschule	(1,5 km)
Gymnasium	(0,3 km)
Hochschule	(20,8 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
Flughafen	(16,3 km)
DB Bahnhof ICE	(23,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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

Durch die lebhaftige Lage im Stadtzentrum von Ibbenbüren sowie aufgrund der unmittelbaren Lage an einem stark frequentierten Kreuzungsbereich, mit Ein-/ Ausfallstraße, ist mit Geräusch- und Abgasimmissionen zu rechnen. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung, da es sich hier um die Bewertung einer einzelnen Wohneinheit im Wohn- und Geschäftshaus handelt.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront „Bahnhofstr. (L832)“	ca. 30 m
Straßenfront „Heldermannstraße“	ca. 13 m
Mittlere Tiefe	ca. 41 m
Grundstücksgröße, insgesamt	1.266 m ² , s. Seite 6 (Katasterangaben), davon 29.110/1.000 Anteil: 36,85 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig geformtes Grundstück, siehe Liegenschaftskarte, Seite 7.
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Sonstige Anschlüsse	TV über Kabelanschluss
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	mögliche gemeinsame Brandwand zum Nachbargebäude Heldermannstraße Nr. 1
Baugrund, Grundwasser	Lt. Onlineabfrage am 16.04.2026, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, 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. verlassene Tagesöffnung Als verlassene Tagesöffnung werden im Bergbau, bei in der Vergangenheit aufgegebenen und nicht mehr bergbaulich genutzten Grubenbauen, alle Zugänge von der Tagesoberfläche (über Tage) in das Grubengebäude (unter Tage) bezeichnet.“ oberflächennaher Bergbau, belegt Unter dem Begriff „Oberflächennaher Bergbau“ sind alle grubenbildlich dokumentierten Grubenbaue zusammengefasst, die in einer Tiefe von 0 – 100 m liegen. Nach den bisherigen Erfahrungen muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil dieser meist alten Grubenbaue unzureichend oder gar nicht verfüllt ist.

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein.

Das Grundstück befindet sich **nicht in einem Überschwemmungsgebiet**. (Onlineabfrage am 16.04.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶.

Bergschadensgefährdung

Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Herrn Keppler vom 02.02.2026, „liegt der o. g. Auskunftsbereich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. Ca. 150 m nordöstlich des oben näher bezeichneten Grundstücks verläuft die Markscheide der sich nordöstlich des Grundstücks erstreckenden Steinkohlenbergbauberechtigung „Glücksburg Reservat“. (...) 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. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind. Weiterhin wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus aus der Bergbauberechtigung „Glücksburg Reservat“ sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

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 Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 11644 besteht keine begünstigende Eintragung.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 11644 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 2: Lastend auf den Flurstücken Nr. 321 und 361:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung als Verbindung von der Bahnhofstraße zur Tiefgarage und in der Berechtigung, die belasteten Grundstücke dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Zugunsten der Stadt Ibbenbüren gemäß Bewilligung vom 17. Februar 1983/ 31. März 1983 zuerst in Ibbenbüren Blatt 3214 eingetragen am 19. Mai 1983 und von dort auf die für die einzelnen Anteile angelegten Grundbuchblätter 11637 bis 11678 übertragen am 19. Januar 1984.

⁶ Quelle: www.umweltportal.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

Lfd.-Nr. 3: Grunddienstbarkeit – Recht zum Gehen und Befahren im Rahmen der Nutzung der Grundstücke als Tiefgarage – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 129 Nr. 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353 – z. Zt. Ibbenbüren Blatt 1021 – und Flur 129 Nr. 313, 314, 315, 316, 363 – z. Zt. Ibbenbüren Blatt 11533-k. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1983 zuerst in Ibbenbüren Blatt 3214 eingetragen am 29. September 1983 und von dort auf die für die einzelnen Anteile angelegten Grundbuchblätter 11637 bis 11678 übertragen am 19. Januar 1984.

Lfd.-Nr. 4: Lastend auf den Flurstücken Nr. 356, 357, 355:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ibbenbüren – Recht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung als Verkehrsfläche und zur Widmung für den öffentlichen Verkehr -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1983 zuerst in Ibbenbüren Blatt 3214 eingetragen am 29. September 1983 und von dort auf die für die einzelnen Anteile angelegten Grundbuchblätter 11637 – 11678 übertragen am 19. Januar 1984.

Lfd.-Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht, Teilflächen der Flurstücke 317 und 362 der Flur 129 Gemarkung Ibbenbüren im oberirdischen Bereich für den öffentlichen Verkehr zu nutzen (Geh- und Fahrrecht, Recht zur Nutzung als Stellplatz für Fahrgeschäfte und Verkaufsstände bei öffentlichen Veranstaltungen und Recht, die Teilfläche, dem öffentlichen Verkehr zu widmen zugunsten der Stadt Ibbenbüren. Als Belastung des Grundstücks mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. November 1987/ 22. September 1988 auf Ibbenbüren Blätter 11637 bis 11678 eingetragen am 19. Januar 1989.

Lfd.-Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 11/25) Eingetragen am 31.10.2025.

Anmerkung:

Die vorgenannten Eintragungen beeinflussen in dieser Wertermittlung aufgrund der Geringfügigkeit nicht den Verkehrswert, da es sich lediglich um den Miteigentumsanteil 29,110/1000 eines Wohnungseigentums handelt.

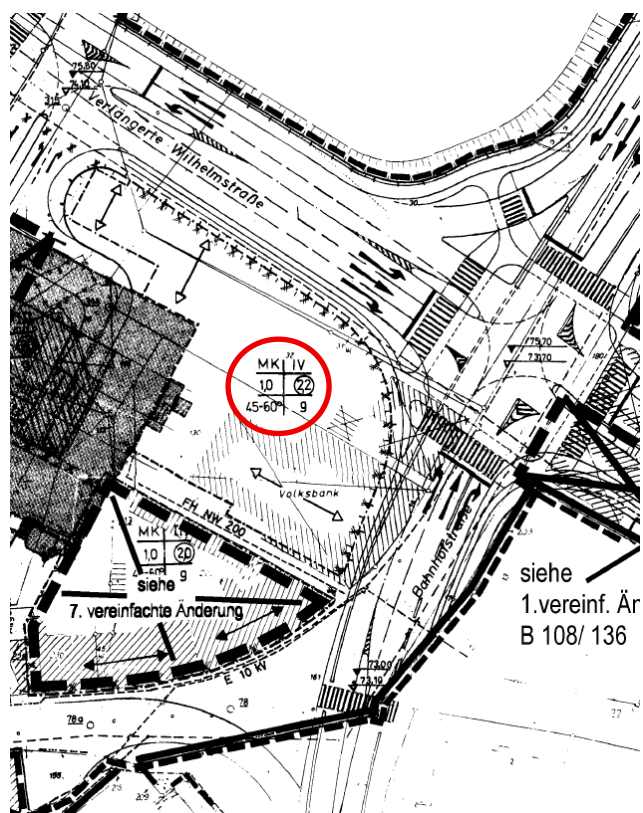
Anmerkung

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.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 108 „Neumarkt“, gem. BauNVO von 1962

MK = Kerngebiete, IV-geschossige geschlossene Bauweise, GRZ: 1,0, GFZ 2,2, Dachneigung 45°-60°



Altlastenverzeichnis

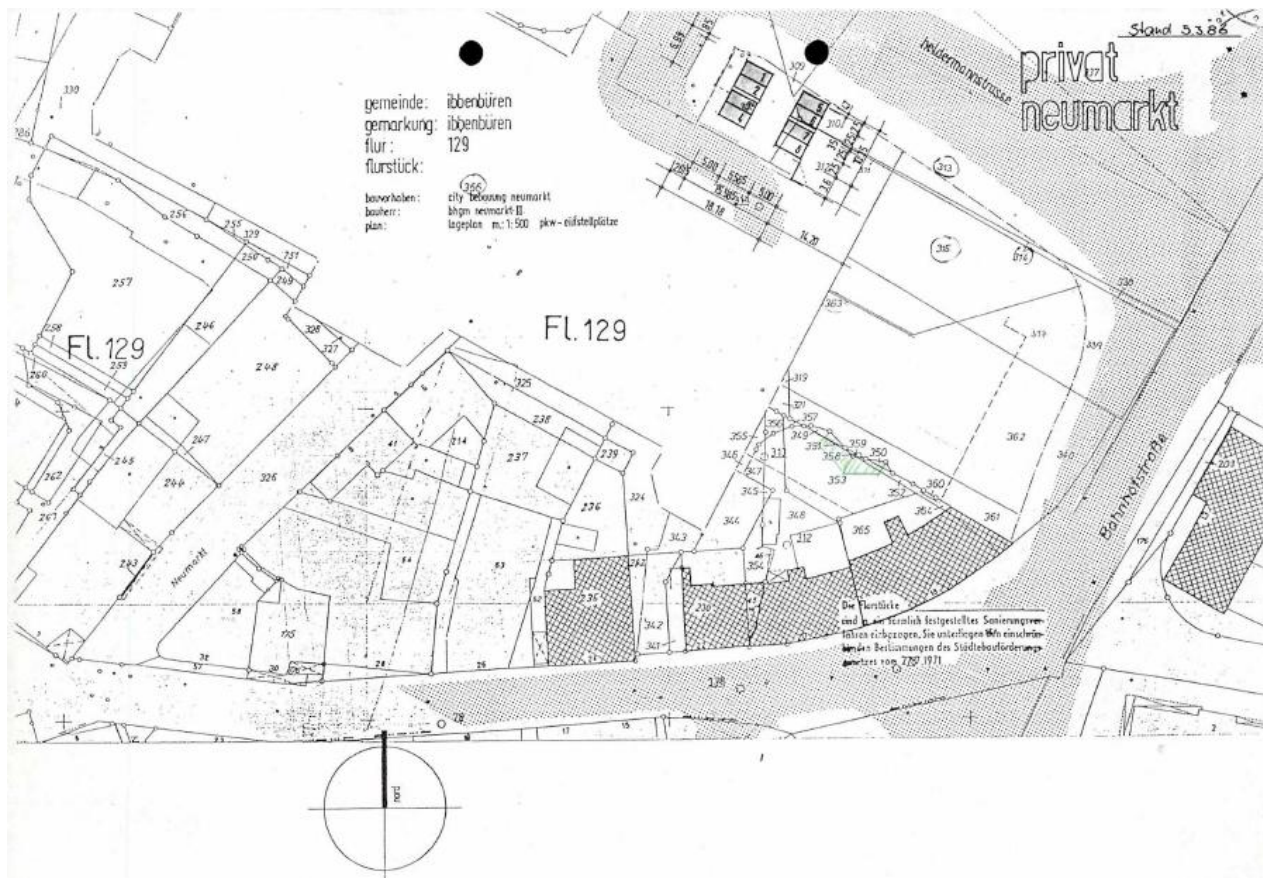
Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 27.01.2026, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenblatt Nr. 734 des Baulastenverzeichnisses von Ibbenbüren ist folgende Eintragung vorhanden:

Baulastenverzeichnis von Ibbenbüren		Baulastenblatt Nr. 734
Grundstück	Ibbenbüren, Neumarkt	Nr. Seite
Gemarkung	Ibbenbüren	
Flur	129	Flurstück 349, 350, 351, 352, 353
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	Die auf dem Grundstück in Ibbenbüren, Flur 129, Flurstücke 349, 350, 351, 352 und 353 (innerhalb der Tiefgarage BHG I/ Ibbenbürener Volksbank eG) angelegten 2 Stellplätze gelten als Stellplatznachweis im Sinne der Landesbauordnung für das Wohn- und Geschäftshaus in Ibbenbüren, Bahnhofstraße 20/Neumarktstraße 28, 30 und 32 (genehmigt mit Bauschein-Nr. 245/83 vom 19.07.1983). Die Stellplätze sind zu kennzeichnen und dauernd zu unterhalten. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Verpflichtungserklärung Nr. 734 vom 25. Juli 1986	

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026



Weiterhin ist im Baulastenblatt Nr. 1696 des Baulastenverzeichnisses von Ibbenbüren folgende Eintragung vorhanden:

Baulastenverzeichnis von Ibbenbüren		Baulastenblatt-Nr. 1696
Grundstück	49477 Ibbenbüren, Neumarkt/Heldermannstraße	Seite
Gemarkung	Ibbenbüren	
Flur	129	Flurstücke 319,321,355,356,357,361,362
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Bezeichnung der Baulast: Stellplatzbaulast Der jeweilige Sondereigentümer der u. a. Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Ibbenbüren, Neumarkt/Heldermannstraße, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstücke 319, 321, 355, 356, 357, 361 und 362, verpflichtet sich, die auf dem beiliegenden amtlichen Lageplan grün schraffierten fünf Stellplätze zu kennzeichnen, auf Dauer zu unterhalten und die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen zu dulden. Diese Stellplätze gelten als Stellplatznachweis im Sinne des § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für das Gebäude auf dem Grundstück in Ibbenbüren, Alte Münsterstraße 19, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 126, Flurstücke 457 und 458. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Verpflichtungserklärung Nr. 1696 vom 16. Feb. 2000	

Amtlicher Lageplan

M: 1 : 250

Gemeinde: Ibbenbüren

Gemarkung: Ibbenbüren

Flur: 129

Bauvorhaben:

Bauart:

Bauherr:

Bebauungsplan Nr.:

Flur-stück	ha	Fläche a qm	Grds-Blatt	Eigentümer
317		1 85	11637	1. Ibbenbürener Volksbank eG
319		02	bs	2. Lünenburger, Heinz
321		12	11639	3. Lünenburger, Hma, geb. Frickmann
355		09	11641	4. Berghaus, Doris, geb. Keller
356		11	bs	5. Grell, Gabriele, geb. Wiegand
357		03	11639	6. Schröder, Edward
358		00/11	11639	7. Hehenberger, Erich, Dr.
359		01	13729	8. Strier, Heinz
360		02	bs	9. Strier, Monika, geb. Rohmann
361		1 68	13731	10. Pfeiffer, Susanne, geb. Deffers
362		8 73	13731	11. Hönsherrmann, Heinrich
				12. Hönsherrmann, Michaela, geb. Reithschulte
				13. Chau, Thaf Can
				14. Tran, Hui

Höhenlage: Erdgeschloßboden
m über/unter endgültiger Fahrbahn
m über N.N.
Mit den zum zuständigen
Baustell abgestimmt!

Anlage zur Verpflichtungserklärung Nr. 1696

Gesch. Buch Nr. 99 L 0459

PI 2

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dr.-Ing. H. Wiemerslage • Dipl.-Ing. H. Barenkamp
49477 Ibbenbüren, Aisteder Grenze 12
Tel. 05451 / 94020, Fax: 05451 / 13949

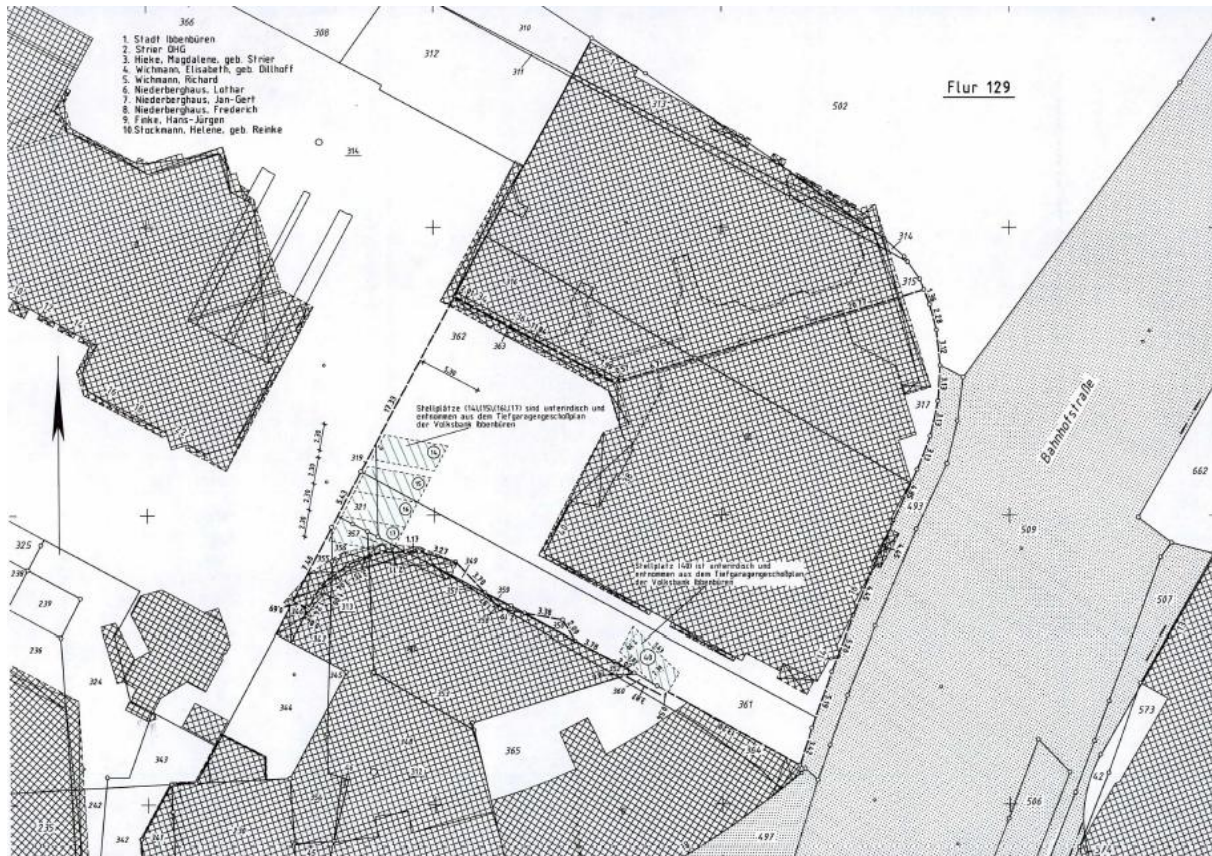
Architekt:

Bauherr:

Angefertigt: Ibbenbüren, den 30.06. 1999
06.12. 1999

Öffentl. best. Verzeichn.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026



Anmerkung:

Die vorgenannten Eintragungen im Baulastenverzeichnis beeinflussen in dieser Wertermittlung aufgrund der Geringfügigkeit nicht den Verkehrswert, da es sich bei der Bewertung lediglich um den Miteigentumsanteil 29,110/1000 eines Wohnungseigentums handelt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Ibbenbüren Abt. Tiefbau/Beitragsrecht, Frau Book, bescheinigt am 03.02.2026 für das Grundstück „Bahnhofstraße 14 und 16“ (Flur 129, Flurstücke 317, 319, 321, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 und 362) Folgendes:

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG):

Der Erschließungsbeitrag für den vorhandenen Ausbau der „Heldermannstraße“ ist abgegolten. Bei der „Bahnhofstraße“ handelt es sich um eine Landstraße. Erschließungsbeiträge sind nicht zu erheben.

Ob später Beiträge zu den Kosten straßenbaulicher Maßnahmen gemäß § 8 KAG für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen festzusetzen sind, ist heute noch nicht zu übersehen.

Kanalanschlussbeitrag:

Ein Kanalanschlussbeitrag für das o. a. Grundstück ist abgegolten.

Kostenersatz für die Anschlussleitung an die Abwasseranlage einschließlich Kontrollschächte:

Der Kostenersatz für den vorhandenen Grundstücksanschluss ist abgegolten.

Weitere Ansprüche der Stadt, insbesondere wenn sich die Sach- und Rechtslage ändert, werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

	Zu zahlende Beträge sind nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berechnen.“
Wohnungsbindung	Lt. Auskunft der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Soziales – Soziale Förderung, Frau Bensmann vom 09.03.2026, besteht keine Wohnungsbindung.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. 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

Art des Gebäudes	unterkellertes einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus Hier ist die Wohnung Nr. 8 im DG zu bewerten. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 8.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1984
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Energetische Eigenschaften	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.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist im Treppenhaus barrierefrei (Aufzugsanlage), jedoch wurde der Zutritt zur Wohnung nicht gewährt und deshalb kann keine Aussage über die Barrierefreiheit in der Wohnung getroffen werden. 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.

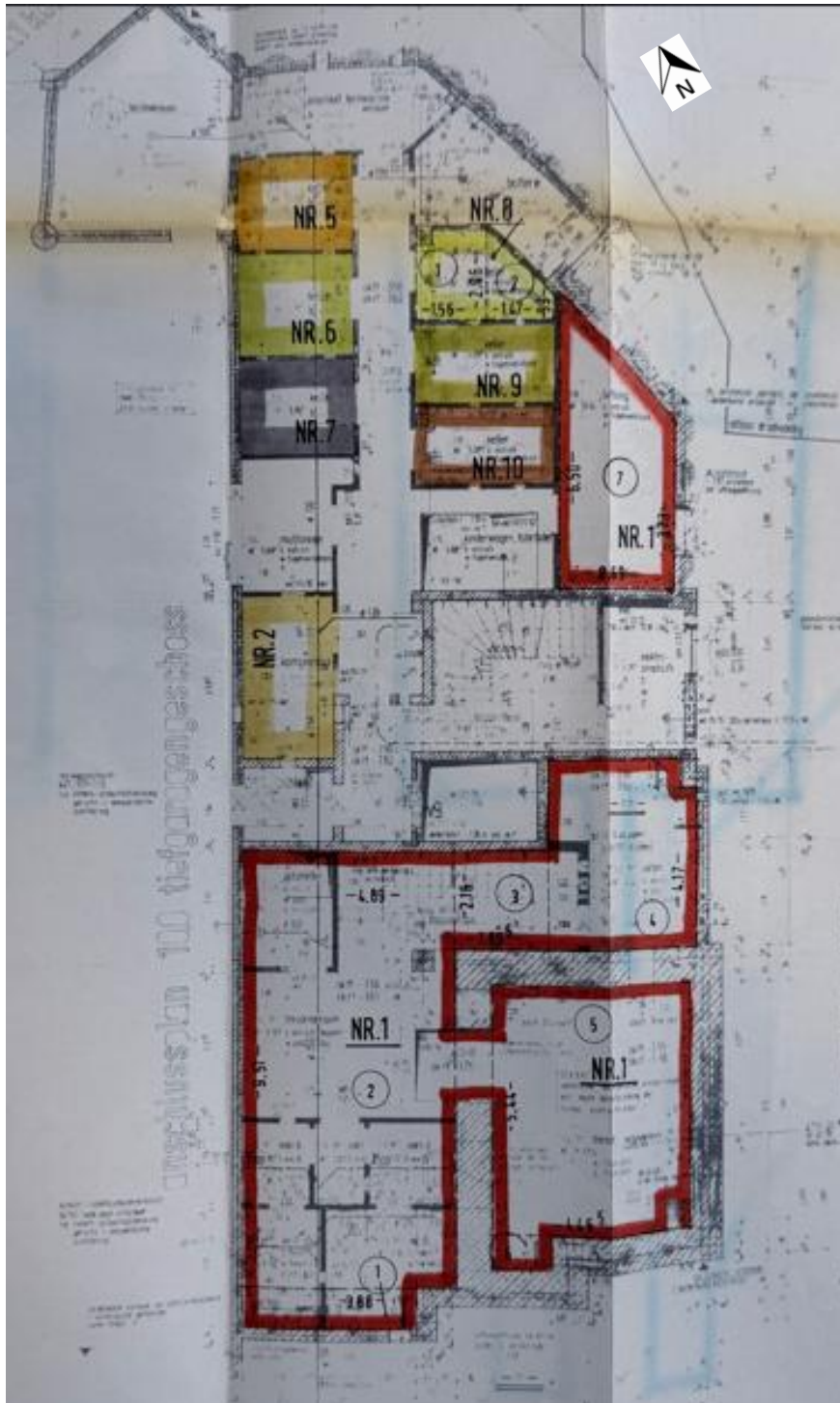
⁷ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäuser mit Mischnutzung mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

5.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1983



Zeichnung von 1983

Hand-drawn architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing various rooms and technical details. The plan includes the following elements:

- Rooms and Areas:**
 - NR. 5:** A room with a yellow background, labeled "keller".
 - NR. 6:** A room with a green background, labeled "keller".
 - NR. 7:** A room with a dark green background, labeled "keller".
 - NR. 8:** A room with a yellow background, labeled "keller".
 - NR. 9:** A room with a yellow background, labeled "keller".
 - NR. 10:** A room with a brown background, labeled "keller".
 - NR. 11:** A room with a light green background, labeled "keller".
- Technical Annotations:**
 - fernwärme:** Heating system details, including "fernwärme dr. 72.56.99" and "schluchtwärme liefert genau so wie mit einbetonieren".
 - batterie:** A battery or storage area.
 - luftungsbohrloch:** Ventilation hole details, including "luftungsbohrloch 100/50" and "sturz 115 cm hoch".
 - abtau dr. schiedung:** Thawing details for the roof or floor.
 - abtau dr. schiedung:** Thawing details for the roof or floor.
 - abtau dr. schiedung:** Thawing details for the roof or floor.
- Other Details:**
 - technikraum:** A technical room.
 - abtau dr. schiedung:** Thawing details for the roof or floor.
 - abtau dr. schiedung:** Thawing details for the roof or floor.
 - abtau dr. schiedung:** Thawing details for the roof or floor.

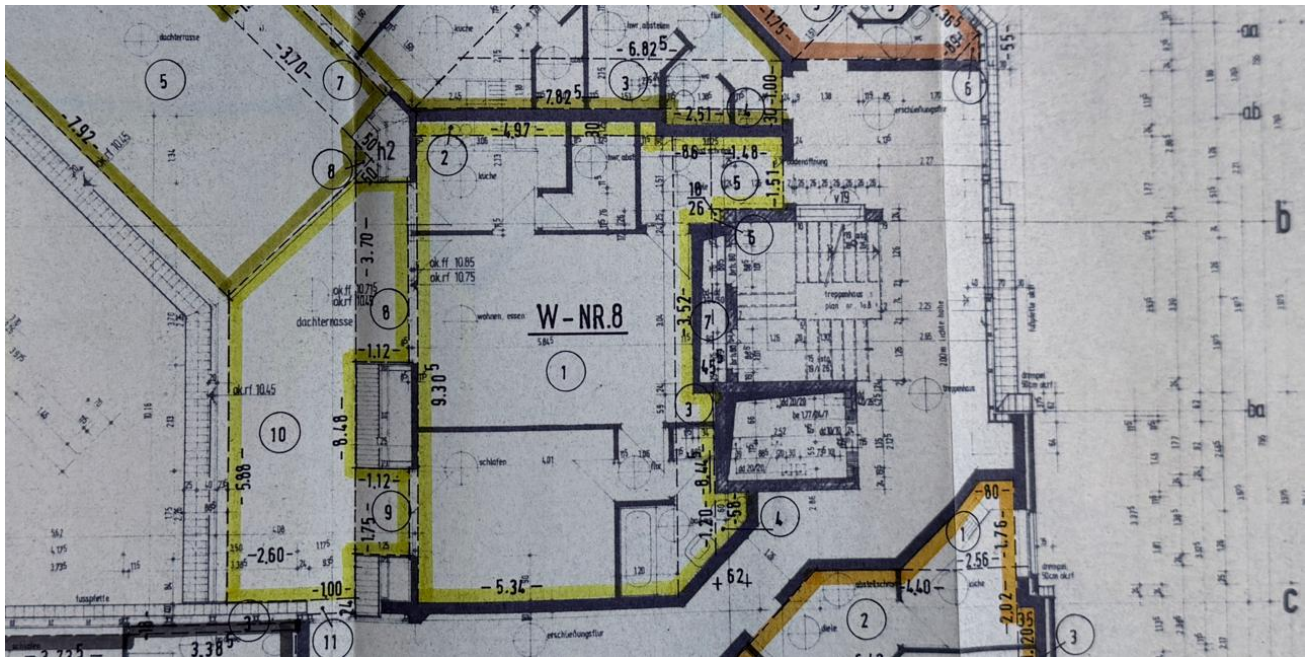
Dachgeschoss

Zeichnung von 1983

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

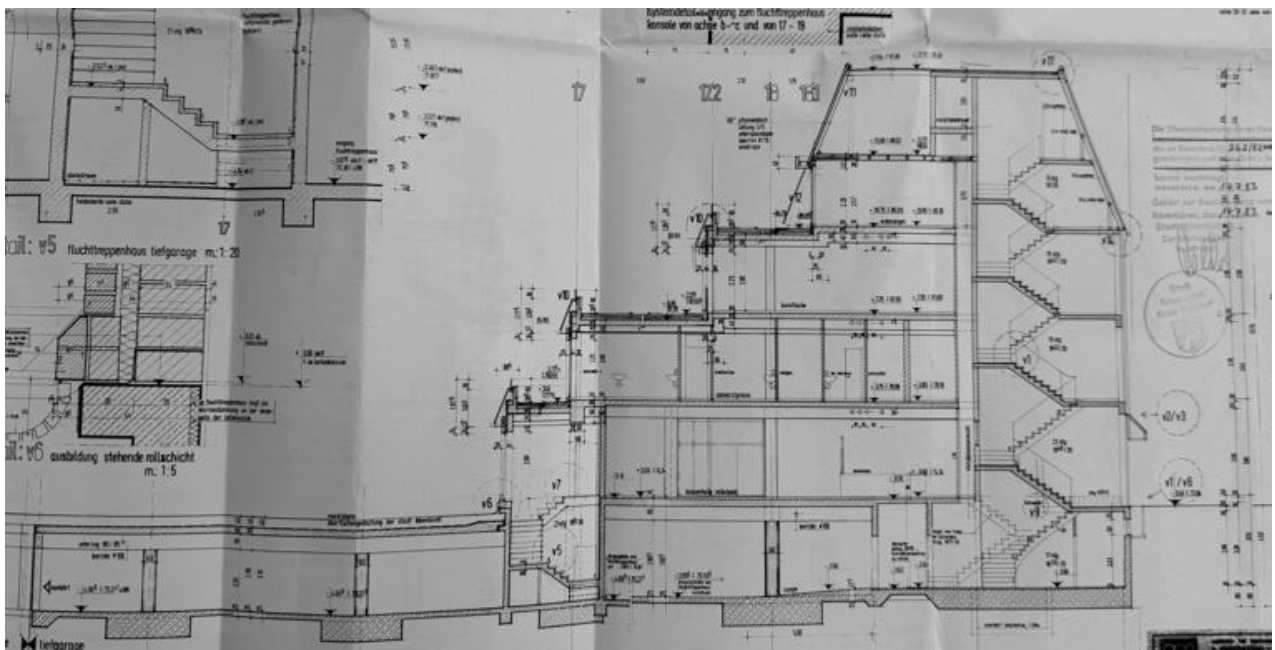
Wohnung Nr. 8, DG:

Diele, Wohnen/Essen (zum Westen orientiert) mit Zugang zur Dachterrasse, Dachterrasse (zum Westen orientiert), Küche (zum Westen orientiert), Hauswirtschaftsraum, Schlafen (zum Westen orientiert), Flur, Bad



Schnitte

Zeichnung von 1983



Zeichnungen von 1983



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026



Westansicht



Südansicht/Passage

5.3. Gebäudekonstruktion

Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Der Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer baujahrestypische Ausstattung und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	unterkellert
Kelleraußenwände	massiv, Stahlbeton / weiße Wanne, ca. 30,0 – 80,0 cm (Bereich Tresor), lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 44,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 – 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Terrazzobelag, Stahlgeländer
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk verfugt
Dachform	teilweise Satteldach und zum Teil Flachdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	Aufzug

5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung
Heizung	Gasheizung. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist nicht besonders eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit grauen Betonplatten ausgelegt. Der öffentliche Bürgersteig und Fahrradweg grenzen direkt an das Objekt. Teilweise Flächen vor den Geschäftseingängen mit roten Pflastersteinen sowie teilweise mit grauen Betonverbundsteinen mit roten Pflasterunterbrechungen vorhanden.
Gartengestaltung	Keine Gartengestaltung. Zwischen den Parkplätzen sind kleine Pflanzflächen vorhanden.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

5.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, zum Teil evtl. Laminat, Teppichboden o. ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Bad raumhoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen
Bad – Ausstattung	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne
Sanitärausstattung	weiß

5.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Hierüber kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat.
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.“⁸

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.

5.8. Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnung gemäß der II. BV aufgestellt. Zum Teil handelt es sich um Circamaße, aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen.

Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)	Summe (m²)
Diele	Rechteck	0,97	1,00	3,250		1,510	4,76	
	Rechteck	0,97	1,00	1,510		0,250	0,37	
	Rechteck	0,97	1,00	0,275		0,275	0,07	
								5,20
Wohnen/	Rechteck	0,97	1,00	5,845		3,935	22,31	
Essen	Rechteck	0,97	1,00	0,455		0,580	0,26	
								22,57
Dachterrasse	Rechteck	1,00	0,25	3,700		1,120	1,04	
	Rechteck	1,00	0,25	1,750		1,120	0,49	
	Trapez	1,00	0,25	8,480	5,88	2,600	4,67	
	Rechteck	1,00	0,25	1,000		0,240	0,06	
								6,26
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,060		2,130	6,32	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,700		0,875	-0,59	
								5,73

Übertrag: 39,76

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Übertrag: 39,76

HWR	Rechteck	0,97	1,00	1,325		2,130	2,74	
	Rechteck	0,97	1,00	0,700		0,760	0,52	
								3,26
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	4,010		3,375		13,13
Flur	Rechteck	0,97	1,00	1,060		1,450		1,49
Bad	Rechteck	0,97	1,00	1,200		1,810	2,11	
	Rechteck	0,97	1,00	0,885		3,375	2,90	
	Dreieck	0,97	-1,00	0,885		0,885	-0,38	
	Trapez	0,97	1,00	0,600	1,25	0,650	0,58	
								5,21
							Gesamt	62,85

Wohnfläche, Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss 62,85 m², rd. 63,00 m²

Anmerkung:

In der Aufteilungserklärung mit der UR-Nr. 234/1983 vom 09.12.1983 wird für die Wohnung Nr. 8 im DG eine Wohnfläche mit **66,29 m²** zu Grunde gelegt. Diese Wohnfläche wurde ohne Raumaufteilung ermittelt.

Daher wählt die Sachverständige für die nachfolgenden Berechnungen die vom Sachverständigenbüro ermittelte Wohnfläche in Höhe von 62,85 m², rund 63 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.

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Eigentumswohnung ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Es besteht hoher Wohnraumbedarf.

Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit wird als zurückhaltend eingeschätzt, aufgrund der direkten Lage zu den stark frequentierten öffentlichen angrenzenden Flächen sowie der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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.

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

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, da dieser für Wohnungseigentum im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert ermittelt sich aus Objekten vergleichbarer Art, Lage und Qualität.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

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

Anwendbarkeit

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird das Ertragswertverfahren in dieser Verkehrswertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts herangezogen.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung kommt für das zu bewertende Objekt **nicht** in Betracht, da es sich um eine Eigentumswohnung handelt. Ferner hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Eigentumswohnungen keine Marktanpassungsfaktoren gem. § 8 Absatz 2 ImmoWertV abgeleitet.

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.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

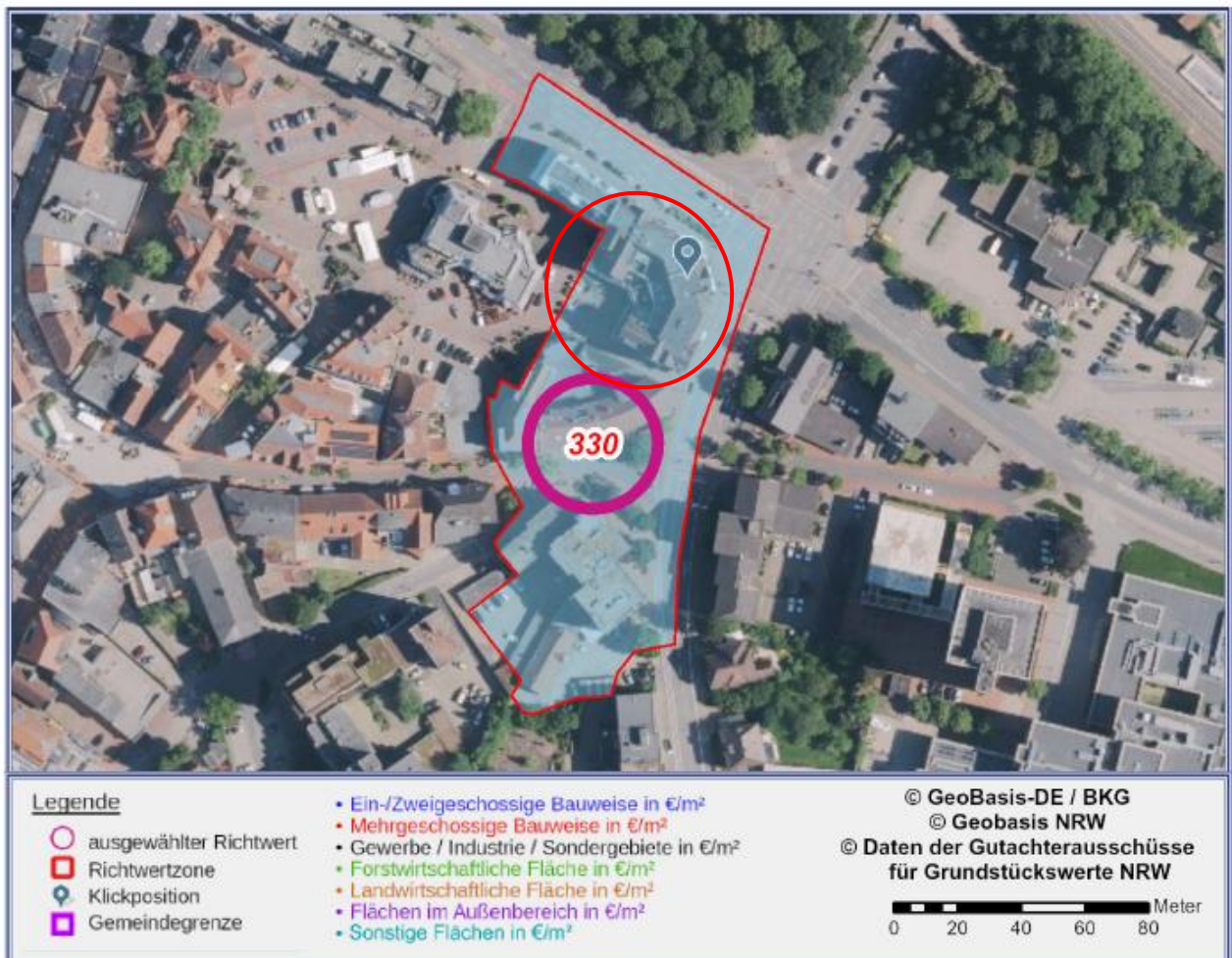


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
Tel.: 02551/69-1900

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bahnhofstr. 14, 16; Neumarkt 38, 40.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
zum **Stichtag 01.01.2026 = 330 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ibbenbüren
Postleitzahl	49477
Gemarkungsname	Ibbenbüren
Ortsteil	Ibbenbüren
Bodenrichtwertnummer	7222
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III-IV
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone IB 294

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III-IV-geschossig

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Gebäude in einem Kerngebiet, in geschlossener III-IV-geschossiger Bauweise.

§ 7 Kerngebiete - Baunutzungsverordnung

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener III-IV-geschossiger Bauweise bebaut. Somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Auf eine Überprüfung der tatsächlichen Geschossflächenzahl (GFZ) bezüglich der Ausnutzung der maßgeblichen Nutzung wird verzichtet, da es sich bei dem Bewertungsobjekt lediglich um einen Miteigentumsanteil von 29,110/1.000 handelt und der anteilige Bodenwert eine zu vernachlässigende Rolle spielt. In dem Vergleichspreis €/m², der zur Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen wird, ist der anteilige Bodenwert inkludiert und wird nicht ausgewiesen.

Innerhalb der Ertragswertermittlung stellt der anteilige Bodenwert eines Wohnungseigentums eine marginale Größe dar, die vernachlässigbar ist.

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.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener III-IV-geschossiger Bauweise bebaut. Weiterhin handelt es sich hier lediglich um die Bewertung eines Wohnungseigentums mit einem Miteigentumsanteils von 29,110/1.000. Daher bleibt das Merkmal „Ecklage“ in dieser Verkehrswertermittlung wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt. Somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht dem Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	330 €/m ²	
Grundstücksfläche, insgesamt	* 1.266 m ²	
Bodenwert, gesamt		417.780,00 €

Anteiliger Bodenwert, Wohnung Nr. 8, DG:

Bodenwert	*	Miteigentumsanteil	
417.780,00 €	*	29,110/1.000	12.162,00 €
Bodenwertanteil, Wohnung Nr. 8 im DG:			<u>rd. 12.000,00 €</u>

7.3. Vergleichswertermittlung

7.3.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Vergleichspreise

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

Vergleichsfaktoren

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 Vergleichsfaktoren 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. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Wohnungseigentum mittels Regressionsanalyse abgeleitet. Der Mittelwert der normierten Kaufpreise beträgt **3.045 €/m²**.

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	bis 4	1,00	Gebäudeart	Zweifamilienhaus	1,00 *
	5 - 10	0,87		Dreifamilienhaus	1,02 *
	11 - 25	0,72		Mehrfamilienhaus	1,00
	26 - 40	0,58		Wohn- und Geschäftshaus	0,96
	41 - 60	0,44		31 - 60	0,97
Anzahl der Einheiten im Gebäude	bis 6	1,00	Wohnfläche [m²]	61 - 90	1,00
	7 - 12	1,02		91 - 120	0,98
	13 - 30	0,94		121 - 150	1,00 *
	31 - 65	0,94 *			

* Für diese Umrechnungskoeffizienten wurde eine sachverständige Anpassung vorgenommen. Im Rahmen einer individuellen Verkehrswertermittlung ist deshalb eine Prüfung und Wertung des auf diesen Umrechnungskoeffizienten beruhenden Verfahrensergebnisses notwendig.

Tabelle 58 Indexreihe für den Teilmarkt Wohnungseigentum - Vergleichswertverfahren

Jahr	Index (Basis 2020)
2018	0,79
2019	0,89
2020	1,00
2021	1,09
2022	1,19
2023	1,18
2024	1,20

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{Bo}
Alter	bis 4 Jahre	1,00	42 Jahre	0,44
Anzahl der Einheiten im Gebäude	bis 6	1,00	10 Einheiten	1,02
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	1,00	Wohn- u. Geschäftshaus	0,96
Wohnfläche	61 - 90 m²	1,00	62,85 m²	1,00
Index	2020	1,00	2024	1,20

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.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

$$\text{Hier: } 3.045 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,44}{1,00} \times \frac{1,02}{1,00} \times \frac{0,96}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,20}{1,00} = \text{rd. } 1.574 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 1.574 €/m²**

Grundstückswert =
Wohnfläche * Vergleichsfaktor : 62,85 m² * 1.574 €/m² = 98.926,00 €

vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert **rd. 99.000,00 €**

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 99.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine 0,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

keine 0,00 €

Vergleichswert, Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 8

99.000,00 €

7.4. Plausibilisierung - Ertragswertermittlung

7.4.1. Methodik

Beschreibung

„Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie.“⁹ Zunächst werden die jährlichen Roherträge (Mieten und Pachten) auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Von diesem Rohertrag werden die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht. Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Aufwendungen, die der Eigentümer für die Immobilie zu tragen hat.

Es verbleibt dann der Reinertrag, der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gemindert wird.

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes stellt den auf den Bodenwert entfallenden Reinertragsanteil dar. Dieser berechnet sich anhand des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes – Bodenwert multipliziert mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Dabei ist zu beachten, dass der Bodenwert vorher vorrangig mittels des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV getrennt vom Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen so zu ermitteln ist, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Jetzt erhält man den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen, der mit Hilfe des Barwertfaktors auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert wird. Der so ermittelte Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes stellt den marktangepassten vorläufigen Ertragswert dar. Vorläufig deswegen, weil Abweichungen, z. B. erheblich abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen, des Referenzgrundstücks zum Bewertungsgrundstück gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind. Man spricht hier von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

7.4.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, S. 1707

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die noch zu den Bewirtschaftungskosten gem. § 24 II. BV zählende wirtschaftliche Abschreibung wird im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer im Barwertfaktor erfasst.

Im Hinblick auf die Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV heranzuziehenden Liegenschaftszinssatzes muss der Grundsatz der Modellkonformität beachtet werden. Nach diesem Grundsatz sind bei Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes die Wertermittlungsparameter so anzusetzen, wie dies der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes praktiziert hat.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Stand 1. Januar 2026, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

367,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
439,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
48,00 €	jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten

14,40 €/m ²	Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
108,00 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur.

Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Liegenschaftszinssatz

„Der Liegenschaftszinssatz ist eine aus repräsentativen Markdaten ermittelte Wachstumsrendite, mit der ein Miet- und Kapitalwachstum und somit auch die Inflation berücksichtigt wird.“¹⁰

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Liegenschaftszinssatz spiegelt sich das Objektrisiko wider. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Barwertfaktor, mit dem die Reinerträge über die Zeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden.

Nach § 193 Abs. 3 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 21 ImmoWertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 21, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für vermietetes Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,0 % (Standardabweichung 1,2 % bei einer Spanne 0,8 % bis 5,9 %) und für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,5 % (Standardabweichung 0,8 % bei einer Spanne 1,1 % bis 4,5 %) angegeben.

Dieser Auswertung liegen Kennzahlen wie eine Ø Restnutzungsdauer von 52 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie u. a. eine Wohnfläche von 70 m² zu Grunde.

Die zu bewertende Eigentumswohnung weist eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie eine Wohnfläche von 62,85 m² auf.

Die Kennzahlen bezüglich der Wohnfläche und Restnutzungsdauer weichen von den Kennzahlen des Gutachterausschusses für die Auswertung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes geringfügig ab. Die Sachverständige wählt für die zu bewertende Eigentumswohnung einen **Liegenschaftszinssatz von 3,0 %**. **Dieser entspricht dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz.**

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV).

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 1580

Gesamt- und Restnutzungsdauer Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs 2 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom allgemeinen Zustand der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Rechte und Belastungen (begünstigende Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte etc.), Baumängel oder Bauschäden sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, in Betracht. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind auch solche Grundstücksmerkmale, die von den Grundstücksmerkmalen der Referenzgrundstücke abweichen, die den herangezogenen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegen und nicht mit diesen berücksichtigt werden.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

7.4.3. Marktüblich erzielbare Mieten

Im Mietspiegel der Stadt Ibbenbüren, Stand 01.08.2025, werden folgende Mietpreise (nettokalt) angegeben, die mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angepasst werden:

Angaben in €/m²		Wohnfläche in m²												
		20 bis unter 40		40 bis unter 50		50 bis unter 60		60 bis unter 80		80 bis unter 120		120 bis unter 160		
Baujahr	Bis vor 1945	8,11		7,46		7,14		6,81		6,49		6,10		Mittelwert
		7,71	8,65	7,26	7,80	6,87	7,34	6,62	6,95	6,30	6,69	5,85	6,36	Spanne
	1945 bis vor 1990	8,11		7,46		7,14		6,81		6,49		6,10		
		7,71	8,65	7,26	7,80	6,87	7,34	6,62	6,95	6,30	6,69	5,85	6,36	
	1990 bis vor 2002	8,52		7,84		7,50		7,16		6,81		6,41		
		7,94	9,17	7,48	8,26	7,08	7,78	6,82	7,36	6,49	7,08	6,02	6,74	
	2002 bis vor 2009	8,92		8,21		7,85		7,50		7,14		6,71		
		8,41	9,59	7,92	8,65	7,50	8,14	7,22	7,70	6,87	7,41	6,38	7,05	
	2009 bis vor 2014	9,65		8,88		8,50		8,11		7,72		7,26		
		8,80	10,79	8,29	9,73	7,85	9,16	7,55	8,67	7,19	8,34	6,67	7,93	
	2014 bis vor 2021	10,95		10,08		9,64		9,20		8,76		8,24		
		9,98	12,25	9,31	11,04	8,82	10,39	8,49	9,84	8,08	9,47	7,50	9,00	
	2021 und später	12,57		11,57		11,07		10,56		10,06		9,46		
		11,21	14,14	10,56	12,74	10,00	11,99	9,63	11,35	9,16	10,92	8,50	10,39	

Merkmal / Klasse		Umrechnungskoeffizienten (UK) und Konfidenzintervalle (Spanne)		Beispiel- wert
Baujahr	Bis vor 1945	1,00	[0,99 – 1,01]	1995 = 1,05
	1945 bis vor 1990	1,00	[0,99 – 1,01]	
	1990 bis vor 2002	1,05	[1,02 – 1,07]	
	2002 bis vor 2009	1,10	[1,08 – 1,12]	
	2009 bis vor 2014	1,19	[1,13 – 1,26]	
	2014 bis vor 2021	1,35	[1,27 – 1,43]	
	2021 und später	1,55	[1,44 – 1,65]	
Moderni- sierungs- grad	Stufe 1	1,00	[1,00 – 1,00]	Stufe 3 = 1,08
	Stufe 2	1,04	[1,01 – 1,05]	
	Stufe 3	1,08	[1,06 – 1,10]	
	Stufe 4	1,15	[1,11 – 1,20]	
	Stufe 5	1,28	[1,21 – 1,33]	
Wohnfläche	20 bis unter 40 m ²	1,25	[1,20 – 1,32]	72 m ² = 1,05
	40 bis unter 50 m ²	1,15	[1,13 – 1,19]	
	50 bis unter 60 m ²	1,10	[1,07 – 1,12]	
	60 bis unter 80 m ²	1,05	[1,03 – 1,06]	
	80 bis unter 120 m ²	1,00	[0,98 – 1,02]	
	120 bis unter 160 m ²	0,94	[0,91 – 0,97]	

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Räumliche Lage	Ibbenbüren-Stadtlage	1,00	[1,00 – 1,00]	Laggen- beck = 0,98
	Ibbenbüren-Innenstadt	1,04	[1,01 – 1,08]	
	Alstedde	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Bockraden	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Dickenberg	0,90	[0,85 – 0,94]	
	Dörenthe	0,87	[0,81 – 0,93]	
	Laggenbeck	0,98	[0,96 – 1,01]	
	Lehen	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Osterledde	0,95	[0,91 – 0,99]	
	Püsselbüren	0,90	[0,85 – 0,92]	
	Schafberg	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Schierloh	0,96	[0,92 – 1,00]	
	Uffeln	0,80	[0,62 – 0,91]	
Aus- stattung	Basis	0,92	[0,90 – 0,94]	Einfach = 0,97
	Einfach	0,97	[0,95 – 0,98]	
	Standard	1,00	[0,99 – 1,06]	
	Hochwertig	1,13	[1,07 – 1,16]	

Die Normklassen sind jeweils blau hinterlegt. Die für das Beispiel genannten Werte sind grün hervorgehoben.

Bewertungsobjekt:

Baujahr: 1984
Wohnfläche: 62,85 m²

Gewählte Basismiete lt. Mietspiegel: 6,81 €/m²

Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus, hier

Baujahr 1945 bis vor 1990: Faktor 1,00
Modernisierungsgrad Stufe 1: Faktor 1,00
Wohnfläche 62,85 m²: Faktor 1,05
Räumliche Lage: Faktor 1,04
Ausstattung Basis: Faktor 0,97

Berechnung: $6,81 \text{ €/m}^2 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,04 \cdot 0,97 = 7,21 \text{ €/m}^2$

Die Sachverständige legt für die nachfolgende Ertragswertberechnung den Mietpreis in Höhe von **7,21 €/m²** zu Grunde.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

7.4.4. Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbar)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung Nr. 8, DG	62,85	7,21	453,00	5.436,00
Jährliche Nettokaltmiete, gesamt				5.436,00

Jährliche Nettokaltmiete 5.436,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

▪ Verwaltungskosten

Wohnung = 439,00 €

▪ Instandhaltungsaufwendungen

14,40 €/m² * 62,85 m² = 905,00 €

▪ Mietausfallwagnis

2 % von 5.436,00 € 109,00 €

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 27,0 % jährlich 1.453,00 € - 1.453,00 €

Jährlicher Reinertrag 3.983,00 €

Bodenwertverzinsungsbetrag, 3,0 % * 12.000,00 € - 360,00 €
Liegenschaftszinssatz *
Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 3.623,00 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Restnutzungsdauer 38 Jahre

Barwertfaktor bei 38 Jahren * 22,49
Restnutzungsdauer und 3,0 %
Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 3.623,00 € * 22,49 = 81.481,00 €

Bodenwertanteil 12.000,00 €
93.481,00 €

vorläufiger Ertragswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert rd. 93.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in
49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	93.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Ertragswert, Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 8	<u>93.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

8. Verkehrs-/ Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Vergleichswert (€)	Ertragswert (€)
12.000,00	99.000,00	93.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Vergleichswert auszugehen, da dieser bei Wohnungseigentum im Vordergrund steht. Der Ertragswert wird zur Plausibilisierung herangezogen.

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

Der Verkehrs- / Marktwert des 29,110/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 49477 Ibbenbüren, Bahnhofstraße 14 u. 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum, jeweils Nr. 8 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 11644

Gemarkung Ibbenbüren

Flur 129 Flurstücke 317, 319, 321, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 und 362

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit

99.000,00 €

(in Worten: Neunundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 1.571,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 8 im DG, nebst Kellerraum Nr. 8, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

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, 20.04.2026



Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



Bahnhofstraße 14 und 16
49477 Ibbenbüren

Nordostansicht



Bahnhofstraße 14 und 16

Ostansicht



Wohnung Nr. 8

Westansicht



Treppenhaus /
Eingangsbereich



Geschosstreppe



Fenster der
Nachbarwohnung

Balkon bzw. Terrasse



Blick auf das
Küchenfenster und
Fenster des
Wohnbereichs



Terrassenabtrennung der
Wohnung Nr. 8