

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

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

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

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

Recognised European Valuer (REV)

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

**GUTACHTEN**  
**2025-373**  
**Geschäftsnummer: 7 K 10/24**

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

**500/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 49479 Ibbenbüren, Mettinger Straße 68, 68 A, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gebäude Nr. 2 (Haus Nr. 68 A), bestehend aus Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachboden, einer Garage und einem Schuppen, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an der im östlichen und südlichen Teil gelegenen nicht bebauten Grundstücksfläche, Nr. 2 des Aufteilungsplanes



Zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**481.000,00 €**

(in Worten: Vierhunderteinundachtzigtausend Euro)

**ermittelt.**

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten + 2 Seiten Anhang. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis.....	3
2.	Übersicht .....	4
3.	Allgemeine Angaben .....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1.	Makrolage.....	9
4.2.	Mikrolage.....	11
4.3.	Topographie .....	13
4.4.	Erschließung .....	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	14
5.	Gebäudebeschreibung .....	16
5.1.	Einfamilienhaus .....	17
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	17
5.1.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung .....	18
5.1.3.	Gebäudekonstruktion .....	22
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
5.1.5.	Außenanlagen .....	23
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	23
5.1.7.	Gebäudezustand .....	23
5.1.8.	Bauzahlen .....	25
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	25
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung.....	26
5.2.	Garage .....	27
5.2.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	27
5.3.	Schuppen .....	28
5.3.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	28
6.	Beurteilung und Analyse.....	29
7.	Verkehrswertermittlung.....	29
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	30
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	30
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	30
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV .....	30
7.2.	Bodenwertermittlung .....	31
7.2.1.	Methodik.....	31
7.2.2.	Bodenwertberechnung .....	32
7.3.	Sachwertermittlung.....	34
7.3.1.	Methodik.....	34
7.3.2.	Sachwertberechnung .....	36
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus.....	36
7.3.2.2.	vorläufiger Sachwertanteil - Garage .....	38
7.3.2.3.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes .....	39
7.3.2.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	39
7.3.2.5.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	41
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).....	42
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung .....	43
7.4.1.	Methodik.....	43
7.4.2.	Vergleichswertberechnung .....	44
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	46
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	47
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	49

## 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 Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## 2. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes sowie das Sondernutzungsrecht an der im östlichen und südlichen Teil gelegenen nicht bebauten Grundstücksfläche, Nr. 2 des Aufteilungsplanes
Grundstücksgröße:	1.117 m <sup>2</sup> , davon 500/1.000 Anteil: 558,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 154 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	14.10.2025
Qualitätstichtag:	14.10.2025
Ortsbesichtigung:	14.10.2025
<u>Wohnhaus:</u>	
Baujahr:	ca. 2007
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	62 Jahre
<u>Garage:</u>	
Baujahr:	ca. 2007
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
<u>Schuppen:</u>	
Baujahr:	ca. 1958
(wird pauschal bewertet)	
Bodenwertanteil:	117.000,00 €
Sachwert:	481.000,00 €
Vergleichswert:	447.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>481.000,00 €</b>
Verkehrswertbezogener m <sup>2</sup> -Preis/Wohnfläche:	3.123,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.013,00 €/m <sup>2</sup>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 21580:	Lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts</b>	Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes sowie das Sondernutzungsrecht an der im östlichen und südlichen Teil gelegenen nicht bebauten Grundstücksfläche, Nr. 2 des Aufteilungsplanes
<b>Grundbuch</b>	Wohnungsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 21580 (Stand: 01.07.2025)
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Ibbenbüren, Flur 44, Flurstück 1279, Gebäude- und Freifläche, Mettinger Straße 68, 68 A, Größe: 1.117 m <sup>2</sup>



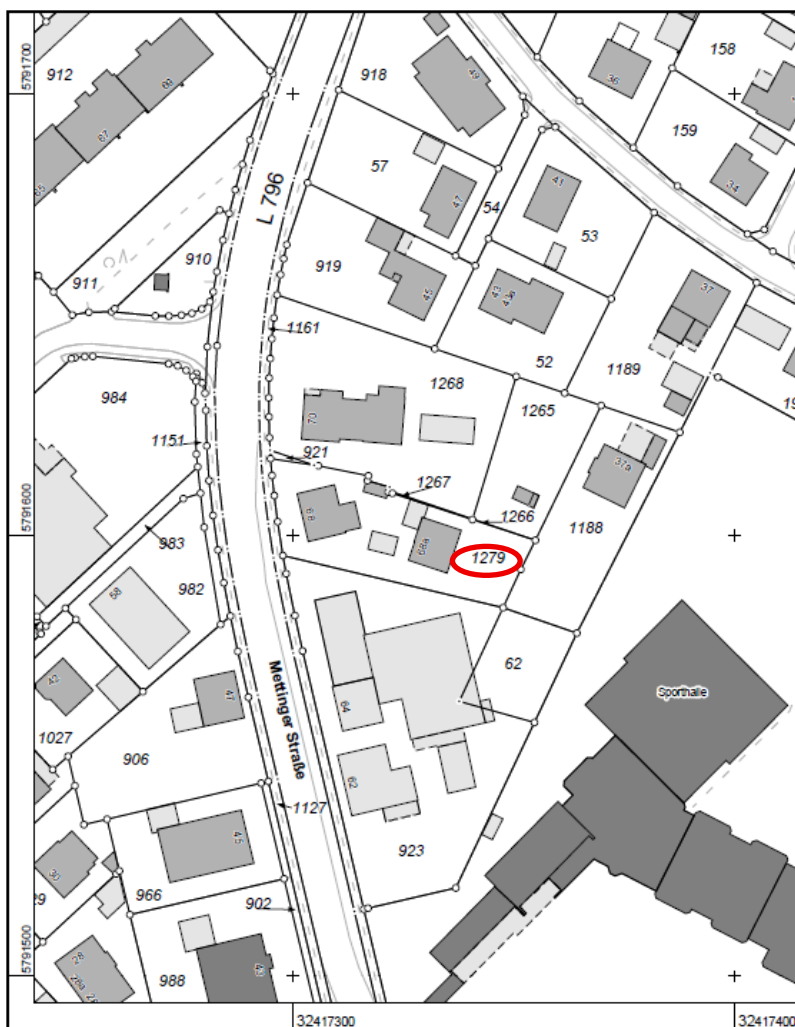
Kreis Steinfurt  
Katasteramt

Flurstück: 1279  
Flur: 44  
Gemarkung: Ibbenbüren  
Mettinger Str. 68 u.a., Ibbenbüren

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 08.07.2025

Diese Karte  
ist nicht  
maßstäblich!



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 Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
<b>Auftrag vom</b>	24.06.2025

### 3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachterstellung</b>	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 24.06.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren, Geschäftszeichen 7 K 10/24, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
<b>Wertermittlungstichtag</b>	14.10.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
<b>Qualitätsstichtag</b>	14.10.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
<b>Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss</b>	14.10.2025 11.11.2025
<b>Umfang der Besichtigung</b>	<b>Das Bewertungsobjekt konnte teilweise nur von außen besichtigt werden.</b>
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
<b>Wertdefinition</b>	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.  <u>§ 74a Abs. 5 ZVG</u> Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

#### **Wertermittlungs-Grundlagen**

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.07.2025
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Fachliteratur:
  - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
  - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
  - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
  - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
  - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, 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 Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 01.07.2025)
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 14.10.2025
- Teilungserklärung UR-Nr.: 104/2007 + 10/2008
- 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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

**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 24.06.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Namen und Anschrift des WEG-Verwalters
- 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.**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## 4. Grundstücksbeschreibung

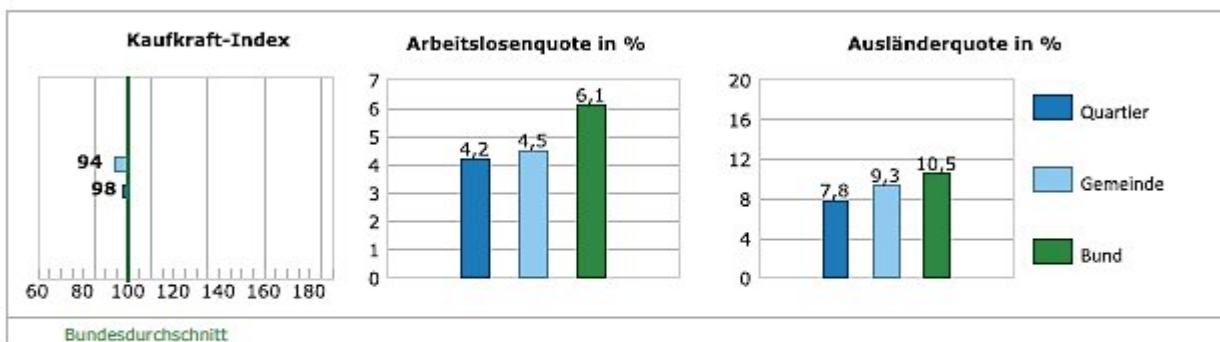
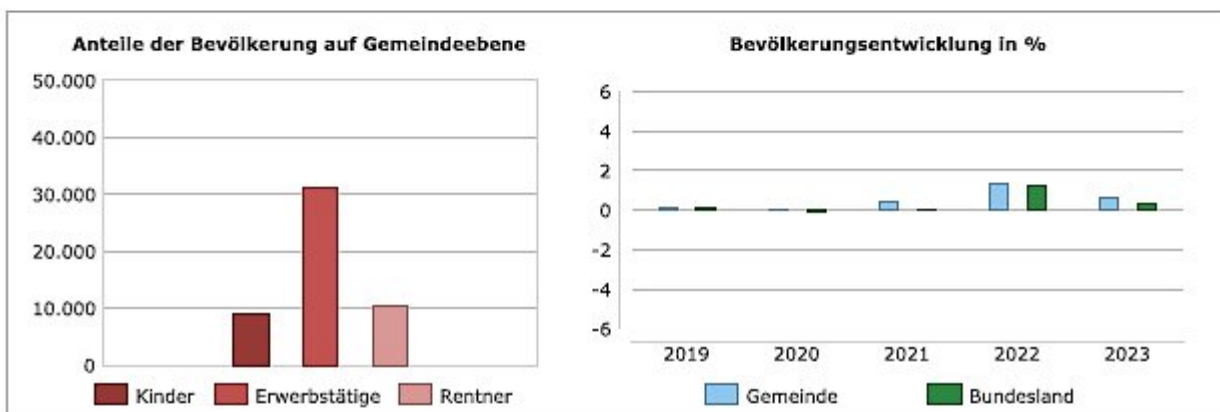
### 4.1. Makrolage<sup>1</sup>

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (133,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ibbenbüren, Stadt (4,5 km)

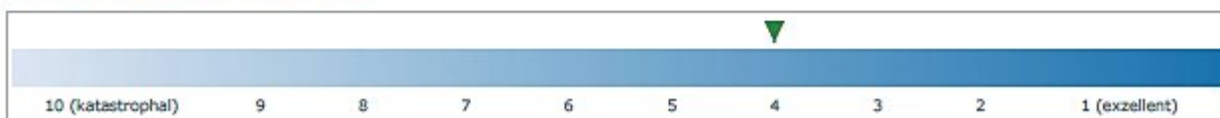
#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	50.618	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.637
Haushalte (Gemeinde)	22.620	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.777



#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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



<sup>1</sup> Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

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

### Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1019 geeignete Kaufverträge

davon 405 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:

335.124 Euro Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

302.836 Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

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

## Wirtschaftsklima/Geschäftslage/ Geschäftserwartungen<sup>3</sup>

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

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

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

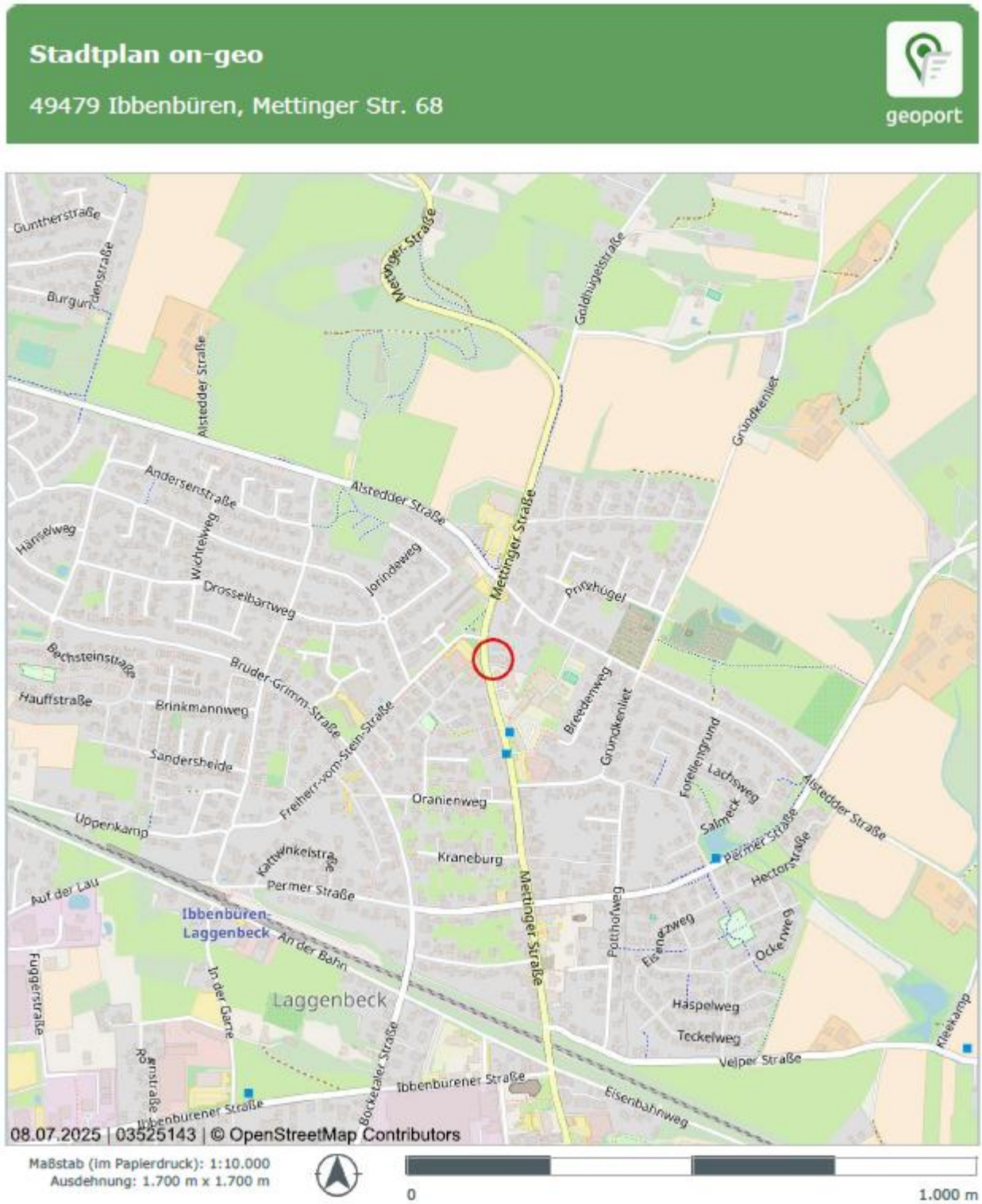
<sup>2</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

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

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



<sup>4</sup> siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### MIKROLAGE

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

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	12/Anschlussstelle Laggenbeck (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ibbenbüren-Laggenbeck (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (18,5 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (16,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hauptschule (0,1 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(5,1 km)
Apotheke	(0,5 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(17,5 km)
Kindergärten	(0,2 km)
Grundschule	(4,1 km)
Realschule	(8,3 km)
Hauptschule	(5,6 km)
Gesamtschule	(3,6 km)
Gymnasium	(3,7 km)
Hochschule	(16,1 km)
DB Bahnhof	(0,6 km)
Flughafen	(16,6 km)
DB Bahnhof ICE	(18,5 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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 Lage an der „Mettinger Straße“ als Landstraße L 796 sowie der nachbarlichen Gewerbenutzung, südlich und westlich des zu bewertenden Grundstücks, sind Lärmimmissionen vorhanden. Die Sachverständige hält für diesen Lagenachteil einen 10%igen Abschlag des Bodenwertes für sachgerecht. Dieser Abschlag wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 4.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Straßenfront</b>	ca. 22 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 58 m
<b>Grundstücksgröße</b>	1.117 m <sup>2</sup> , davon 500/1.000 Miteigentumsanteil: 558,50 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform</b>	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück mit schmaler Straßenfront im Verhältnis zur Grundstückstiefe und leichten Unregelmäßigkeiten an der nördlichen Grundstücksgrenze
<b>Höhenlage zur Straße</b>	nahezu eben

### 4.4. Erschließung

<b>Straßenart</b>	Landstraße L 796
<b>Straßenausbau</b>	voll ausgebaut
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
<b>Grenzverhältnisse</b>	geregelt
<b>Baugrund, Grundwasser</b>	<p>Lt. Onlineabfrage am 07.10.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb<sup>5</sup>, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:</p> <p>„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.</p> <p>Gasaustritt (Bohrung) 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. Die Kohle wurde vor Jahrmillionen durch die Umwandlung von pflanzlichem Material gebildet. Beim Inkohlungsprozess entstanden neben der Kohle auch große Mengen an Gas, das überwiegend in den feinen Kohlen-Poren gebunden wurde. Allerdings wurde mehr Gas gebildet, als von der Kohle absorbiert werden konnte. Aufgrund seiner geringen Dichte steigt das nicht gebundene Gas durch gasdurchlässige Schichten, an Klüften und Störungszonen, aber auch durch bergbaubedingte Hohlräume auf. 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. Neben einer schlagartigen Belastung der</p>

<sup>5</sup> Quelle: www.gdu.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

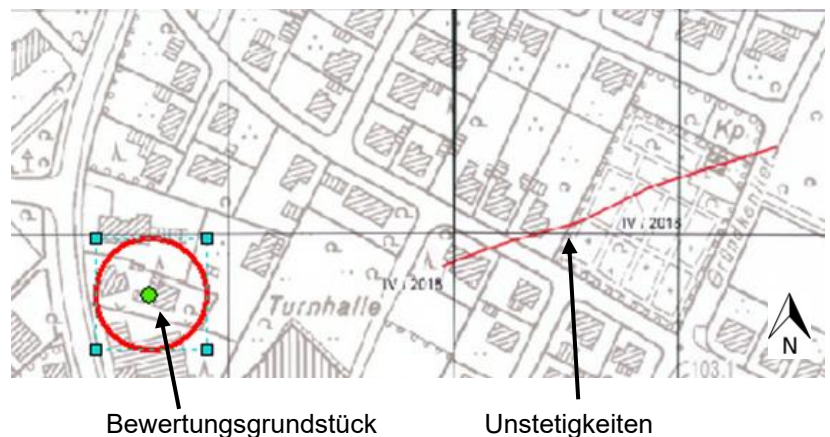
Bohrungseinrichtung kann es zur Bildung einer gefährlichen explosionsfähigen Atmosphäre kommen. Auch dort wo kohleführende Schichten direkt an der Tagesoberfläche oder in geringer Tiefe vorkommen, ist mit dem Auftreten von Gas im Untergrund zu rechnen. Der Gasaustritt in Bohrungen erfolgt dort zumeist ohne erhöhten Druck. Dennoch besteht die Gefahr durch explosive Gasgemische.“

Das Grundstück befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 05.11.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>6</sup>.

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

### Bergschäden

Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau u. Energie in NRW, Herrn Baumann v. 11.11.2025 sind bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Bergschäden zu erwarten. In ca. 200 m Luftlinie, nordöstlich des Bewertungsgrundstücks, sind Unstetigkeiten vorhanden, siehe rote Linie im nachfolgenden Lageplan:



Nähere Auskünfte erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau u. Energie in NRW, Dezernat 65, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

## 4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

### Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 21580 besteht keine begünstigende Eintragung.

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 21580 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1: Verfügungsbeschränkung des xxx gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Münster, 78 IN 1005/24). Eingetragen am 22.11.2024.

Lfd.-Nr. 2: Über das Vermögen des xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Münster, 78 IN 1005/24). Eingetragen am 10.01.2025.

Lfd.-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 10/24). Eingetragen am 28.04.2025.

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

<b>Anmerkung</b>	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.
<b>Wohnungsbindung</b>	Lt. Auskunft der Stadt Ibbenbüren, FD Soziales, Frau Bensmann, „wurde das Objekt „Mettinger Straße 68 a“ in 49479 Ibbenbüren mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Zweckbindung endet mit Ablauf des Monats, in dem das Baudarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt worden ist. Bei einer Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung des Förderobjekts mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt.“
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)“
<b>Altlastenverzeichnis</b>	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 09.07.2025, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</b>	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Berger vom 10.07.2025, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	Die Stadtverwaltung Ibbenbüren, FD Stadtplanung, Herr Schramm, bescheinigt am 29.08.2025 Folgendes:  <u>„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB), Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)</u> Der Erschließungsbeitrag ist abgegolten.  <u>Kanalanschlussbeitrag</u> Ein Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.  <u>Kostenersatz für die Anschlussleitung an die Abwasseranlage einschließlich Kontrollschächte</u> Das Gebäude ist tatsächlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Bei Erneuerung der Leitungen/Kontrollschächte, ist ein Kostenersatz nach der dann gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren zu entrichten.  Weitere Ansprüche der Stadt, insbesondere wenn sich die Sach- und Rechtslage ändert, werden durch diese Bescheinigung nicht berührt. Zu zahlende Beträge sind nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berechnen.“
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## 5.1. Einfamilienhaus

### 5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 2007
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre <sup>7</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	62 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	<p>Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.</p> <p>Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.</p>
<b>Barrierefreiheit</b>	<p>Das Gebäude ist nicht barrierefrei.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>

---

<sup>7</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

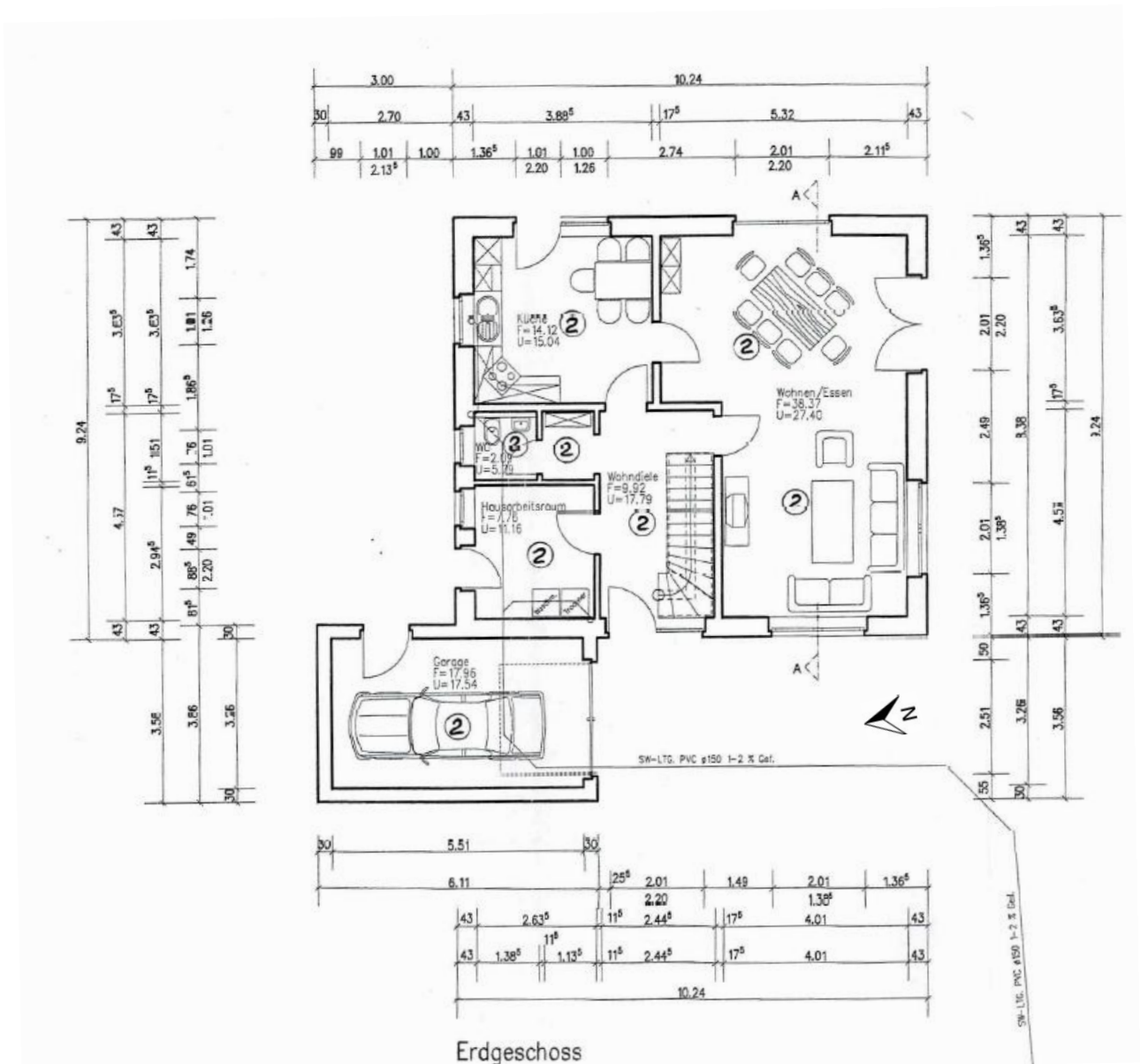
### 5.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

Zeichnung von 2007

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

Diele, Hauswirtschaftsraum, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohn-/ Esszimmer (zum Osten, Süden und Westen orientiert)



Erdgeschoss

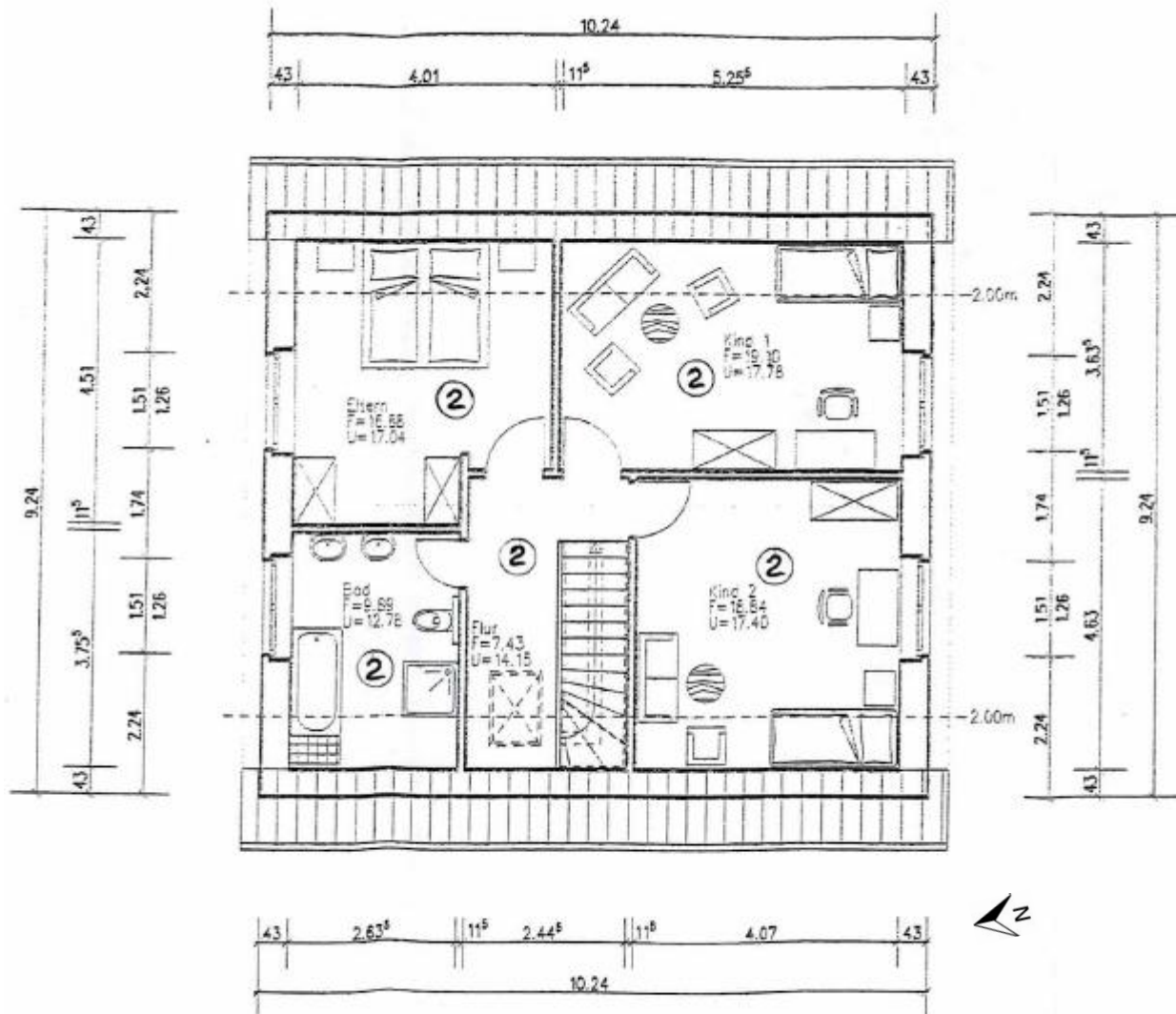
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## Dachgeschoss

Zeichnung von 2007

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

Flur, Bad, Schlafzimmer (zum Norden orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert)



Dachgeschoss





Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 5.1.3. Gebäudekonstruktion

Das Gebäude konnte nicht von innen besicht werden. Die nachfolgende Beschreibung beruht zum Teil auf eine baujahrestypische Ausstattung.

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Beton
<b>Unterkellerungsart</b>	nicht unterkellert
<b>Umfassungswände</b>	massiv mit Hintermauerung, Wärmedämmung, Luftschicht und Verklinkerung, ca. 43 cm, lt. Zeichnung
<b>Innenwände</b>	ca. 11,5 cm bis 24,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	Verblendmauerwerk, verfugt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung</b>	Tonpfannen
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	Terrassenüberdachung

### 5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
<b>Heizung</b>	Gasheizung o.ä., es ist ein Gastank vorhanden (steht auf der Grundstücksfläche des Wohnungseigentums Nr. 1) Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper o.ä.
<b>Warmwasserversorgung</b>	über Warmwasserspeicher o.ä.
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

### 5.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist größtenteils durch einen Zaun eingefriedet, es ist eine Toranlage vorhanden.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang, zur Garage und zum Schuppen ist mit Betonverbundsteinen befestigt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Sträuchern, Stauden und Blumen.

### 5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Fliesen, Laminat o.ä.
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert, Bad und Gäste-WC raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, o.ä.
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Gäste-WC im EG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer  Bad im DG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken (lt. Grundrisszeichnung) mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche
<b>Sanitärausstattung</b>	weiß

### 5.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Der Sachverständigen sind am Wohnhaus nach äußerem Anschein keine groben Bauschäden/Baumängel bei der Ortsbesichtigung aufgefallen, es konnte jedoch nicht komplett von außen besichtigt werden, da der Zugang verwehrt war.
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.<sup>8</sup>

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

Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

---

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

## 5.1.8. Bauzahlen

### 5.1.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) die Summe der, bezogen auf die Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Gemäß ImmoWertV wird der Ausbau eines Spitzbodens nicht innerhalb der Brutto-Grundfläche, sondern durch einen Zuschlag berücksichtigt. Nach der DIN 277 gehen Spitzbodenebenen bzw. -flächen dagegen in die dort geregelte Brutto-Grundfläche (BGF) ein, wenn sie „nutzbar“ i. S. der DIN 277 sind. Somit können die nutzbaren Spitzbodenebenen sehr viel einfacher schon bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage direkt berücksichtigt werden, indem sie im Einklang mit der DIN 277 bei der Ermittlung der BGF berücksichtigt werden. Die für die Spitzböden aufgebrauchten Herstellungskosten werden bei dieser Vorgehensweise über die entsprechend höhere Brutto-Grundfläche erfasst. Eine nutzbare Spitzbodenebene kann wie für die darunterliegende Dachgeschossebene angenommen werden.<sup>9</sup>

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen aufgestellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
EG	Rechteck	1	1,00	10,240	9,24	94,62
					<b>Gesamt</b>	<b>94,62</b>
DG	Rechteck	1	1,00	10,240	9,240	94,62
					<b>Gesamt</b>	<b>94,62</b>
Spitzboden	Rechteck	1	1,00	10,240	6,100	62,46
					<b>Gesamt</b>	<b>62,46</b>

**Bruttogrundfläche (BGF):**                    **251,70 m<sup>2</sup>**

<sup>9</sup> Lt. Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 1827 ff.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung vom 28.08.2007 als Bestandteil der Teilungserklärung wurde vom Sachverständigenbüro geprüft und übernommen sowie die ergänzende Wohnflächenberechnung nach Ausbau des Spitzbodens hinzugezogen:

#### Berechnung der Wohnfläche

(tatsächliche Maße, kein Putzabzug)

②

#### **Erdgeschoss**

Wohnen-Essen	5,29	x	3,605	=	37,90 m <sup>2</sup>	
	+ 3,98	x	4,73			
Diele	2,415	x	4,54	=	8,71 m <sup>2</sup>	
	- 1,00	x	2,25			
Hausarbeitsraum	2,605	x	2,915	=	7,59 m <sup>2</sup>	
WC-Garderobe	1,355	x	1,48	=	3,64 m <sup>2</sup>	
	+ 1,105	x	1,48			
Küche	3,855	x	3,605	=	<u>13,90 m<sup>2</sup></u>	
						71,74 m <sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss**

Eltern	3,98	x	3,605			
	+ 2,605	x	0,875			
	- 3,98	x	0,90/2	=	14,84 m <sup>2</sup>	
Kind 1	5,225	x	3,605	=	16,48 m <sup>2</sup>	
	- 5,225	x	0,90/2			
Kind 2	4,04	x	4,60	=	16,77 m <sup>2</sup>	
	- 4,04	x	0,90/2			
Flur	2,415	x	4,60	=	7,42 m <sup>2</sup>	
	- 2,415	x	0,90/2			
Bad	2,605	x	3,725	=	<u>8,53 m<sup>2</sup></u>	
	- 2,605	x	0,90/2			
						<u>64,04 m<sup>2</sup></u>
				insgesamt		135,78 m <sup>2</sup>

Nach Ausbau des Spitzbodens:

Lt. Berechnung vom 28.08.07						135,78 m <sup>2</sup>
- Treppenloch	1,415	x	1,40	=	- 1,98 m <sup>2</sup>	
<b>+ Spitzboden</b>						
Abstellraum	2,605	x	3,56			
	- 2 x 2,605	x	0,90/2	=	6,93 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus	2,415	x	1,12	=	2,70 m <sup>2</sup>	
Arbeiten	4,04	x	3,56			
	- 2 x 4,04	x	0,90/2	=	10,75 m <sup>2</sup>	
						<u>20,38 m<sup>2</sup></u>
						<u>154,18 m<sup>2</sup></u>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

**Wohnfläche insgesamt:** **154,18 m<sup>2</sup>, rd. 154,00 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.

## 5.2. Garage

**Art des Gebäudes** Garage (Grundriss siehe 5.1.2. Erdgeschoss)

**Baujahr** ca. 2007

**Konstruktionsart** massiv

**Dachform** Flachdach

**Fassade/Außenverkleidung** verklinkert verputzt

**Tor** Sektionaltor mit Elektroantrieb

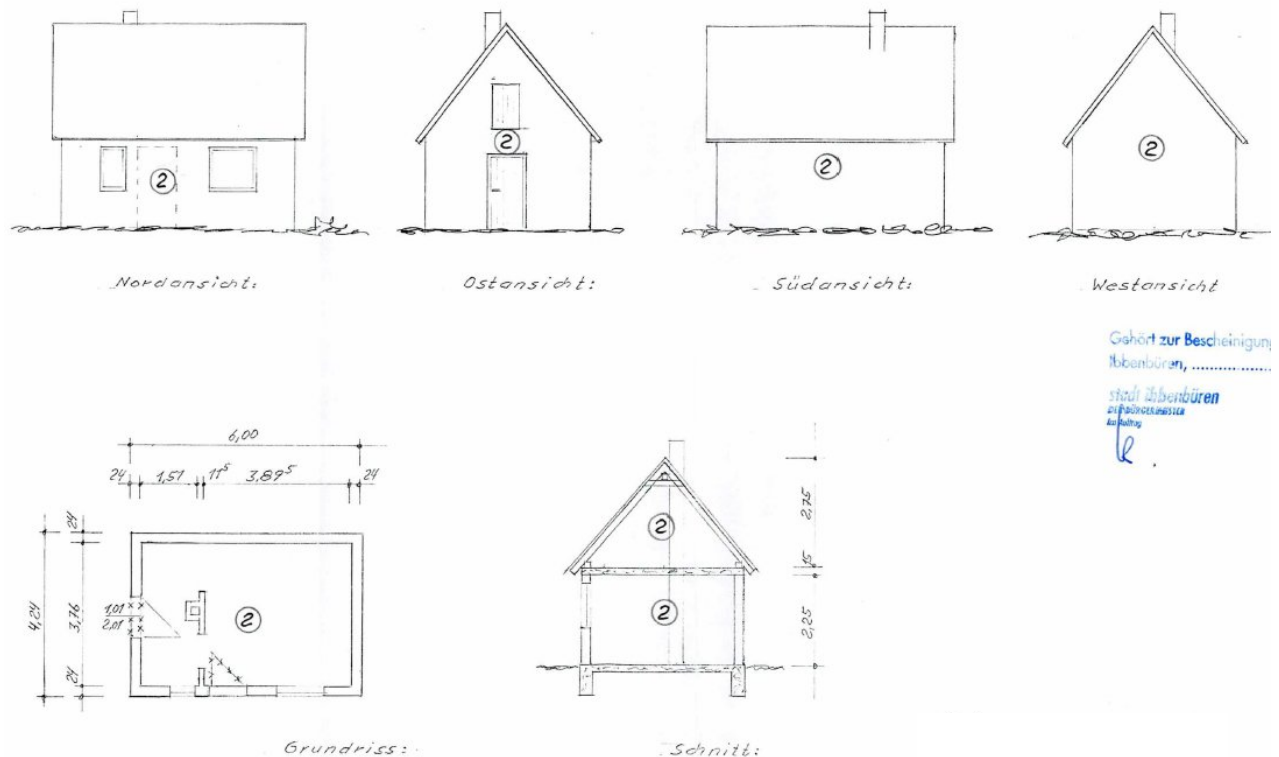
### 5.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnung erstellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
Garage	Rechteck	1	1,00	6,110	3,560	21,75
	Rechteck	1	1,00	3,110	0,300	0,93
					<b>Gesamt</b>	<b>22,68</b>

**Bruttogrundfläche (BGF)** **22,68 m<sup>2</sup>**

### 5.3. Schuppen



<b>Art des Gebäudes</b>	Schuppen
<b>Baujahr</b>	ca. 1958
<b>Konstruktionsart</b>	massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verputzt

#### 5.3.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnung erstellt. Das Dachgeschoss wird nicht berücksichtigt, da lt. Grundrisszeichnung keine feste Treppe zum Dachgeschoss führt und dieses als „nicht nutzbar“ eingestuft wird.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
Schuppen	Rechteck	1	1,00	6,000	4,240	25,44
					<b>Gesamt</b>	<b>25,44</b>

**Bruttogrundfläche (BGF) 25,44 m<sup>2</sup>**

## 6. Beurteilung und Analyse

<b>Drittverwendungsmöglichkeit</b>	Das Wohnhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
<b>Vermietbarkeit</b>	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung.
<b>Verkäuflichkeit</b>	Die Verkäuflichkeit wird als „gut bis verhalten“, aufgrund des Lagenachteils an der stark befahrenen Landstraße „Mettinger Straße“ sowie der nachbarlichen Gewerbebetriebe eingeschätzt. Weiterhin sind die steigenden Zinsen, die Inflation und die allgemeine gesamtwirtschaftliche Unsicherheit zu berücksichtigen.

## 7. Verkehrswertermittlung

<b>Definition des Verkehrs-/Marktwerts</b>	<p>Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die Sachverständige auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.</p> <p>Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• das Vergleichswertverfahren</li><li>• das Ertragswertverfahren</li><li>• das Sachwertverfahren</li><li>• oder mehrere dieser Verfahren</li></ul> <p>heranzuziehen.</p> <p>Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von der Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.</p> <p>Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.</p>
--	--

## 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

<b>Voraussetzungen</b>	Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücken der Fall.
<b>Anwendbarkeit</b>	<b>Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das Vergleichswertverfahren mit vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen Vergleichsfaktoren ermittelt wird und nicht mit direkten Vergleichswerten von vergleichbaren Kaufpreisen.</b>

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

<b>Voraussetzungen</b>	<p>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.</p> <p>Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.</p>
<b>Anwendbarkeit</b>	Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt und die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

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

<b>Voraussetzungen</b>	Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.
<b>Anwendbarkeit</b>	<b>Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.</b>

## 7.2. Bodenwertermittlung

### 7.2.1. Methodik

#### **Beschreibung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen der Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend 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 Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## 7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

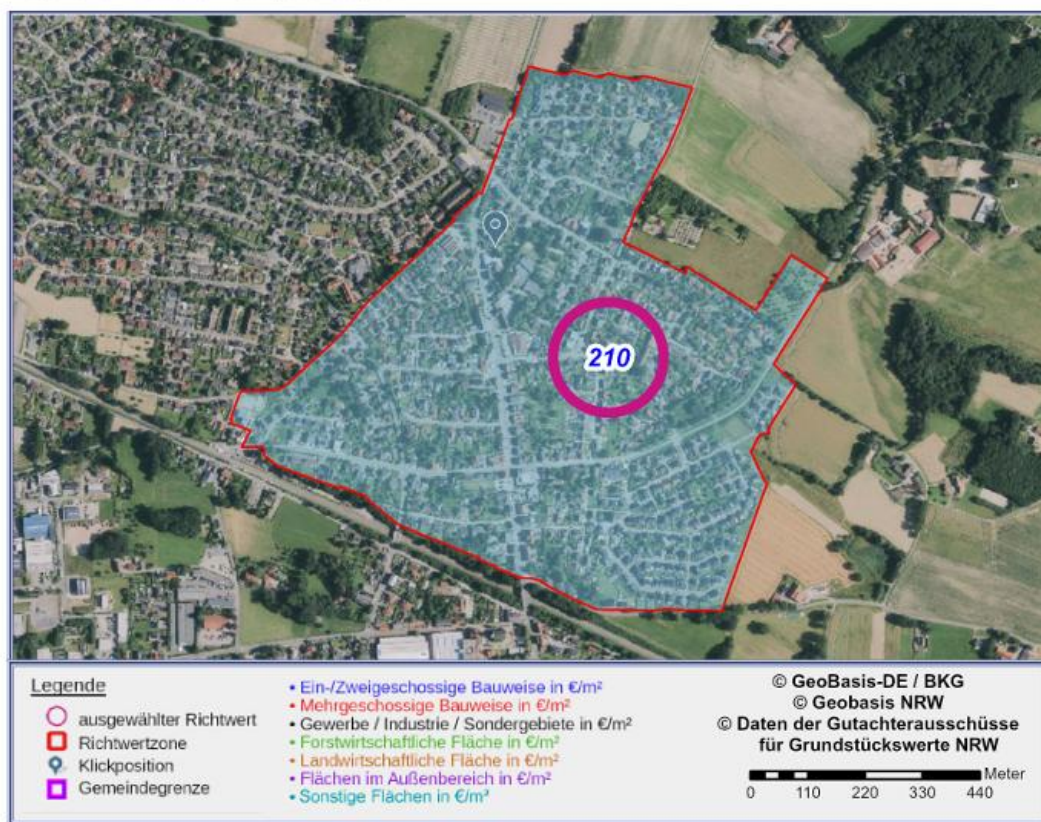


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Mettinger Str. 68, 68 a.



Diese Karte ist nicht maßstabsgerecht!

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025 = 210 €/m<sup>2</sup>**



## 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 Wertermittlungstichtag.

#### 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 Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird i. d. R. als Bauschaden berücksichtigt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Im üblichen Umfang sind diese Anlagen im Sachwert enthalten. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer i. d. R. an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.
<b>Sachwertfaktoren</b>	Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom 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.
<b>Anmerkung</b>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 u.a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)</b></li> <li>• <b>Pauschaler Wertansatz für Garage: 5.000 €</b></li> </ul>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

## **7.3.2. Sachwertberechnung**

### **7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus**

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	251,70 m <sup>2</sup>
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	2007
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss
<b>Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)</b>	1.005,00 €/m <sup>2</sup> BGF <sup>10</sup>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	14.10.2025
<b>Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)</b>	189,6
<b>Regionalfaktor</b>	1,0
<b>Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungstichtag</b>	$1.005,00 \text{ €/m}^2 * 189,6/100 * 1,0 = \text{rd. } 1.905,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)</b>	BGF * Normalherstellungskosten 251,70 m <sup>2</sup> BGF * 1.905,00 €/m <sup>2</sup> BGF =	479.489,00 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	62 Jahre	
<b>Alterswertminderungsfaktor</b> (Alterswertminderung 23 % linear = - 110.282,00 €)	(479.489,00 € * 0,77)	* 0,77
<b>vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus</b>		<b>369.207,00 €</b>

### 7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

#### Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp freistehende Ein-/Zweifamilien- häuser, Typ 1.21	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	790	875	1.005	1.215	1.515

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			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
Außenwände	23 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	231,00 €/m <sup>2</sup>
Dach	15 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	151,00 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	111,00 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	111,00 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	111,00 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 1.005 €/m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Summe</b>	<b>1.005,00 €/m<sup>2</sup></b>
--------------	---------------------------------

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 7.3.2.2. vorläufiger Sachwertanteil - Garage

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	22,68 m <sup>2</sup>	
<b>Wertrelevantes Baujahr</b>	2007	
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Garagen, Typ 14.1, Standardstufe 4	
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 12%)</b>	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Wertermittlungstichtag</b>	14.10.2025	
<b>Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)</b>	189,6	
<b>Regionalfaktor</b>	1,0	
<b>Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 12 %) am Wertermittlungstichtag</b>	485,00 €/m <sup>2</sup> * 189,6/100 * 1,0 = rd. 920,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)</b>		
<b>BGF * Normalherstellungskosten</b>	22,68 m <sup>2</sup> BGF * 920,00 €/m <sup>2</sup> BGF =	20.866,00 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre <sup>11</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	42 Jahre	
<b>Alterswertminderungsfaktor</b> (Alterswertminderung 30 % linear = - 18.867,00 €)	(20.866,00 € * 0,70)	* 0,70
<b>vorläufiger Sachwertanteil, Garage</b>		<b>14.606,00 €</b>

<sup>11</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungsstichtag: 14.10.2025

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

<b>vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus</b>	369.207,00 €	
<b>vorläufiger Sachwertanteil – Garage</b>	14.606,00 €	
<b>vorläufiger Sachwertanteil - Schuppen, pauschal</b>	5.000,00 € <sup>12</sup>	
<b>vorläufiger Sachwertanteil - gesamt</b>		388.813,00 €
<b>vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %</b>		27.217,00 €
<b>Bodenwertanteil</b>		<u>117.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>		533.030,00 € <b>rd. 533.000,00 €</b>

### 7.3.2.4. 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 2025 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

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

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

<sup>12</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Garagen einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 5.000 € zu Grunde. Die Sachverständige hält für den Schuppen den pauschalen Wert in Anlehnung an den pauschalen Wertansatz für Garagen in Höhe von 5.000,00 € für sachgerecht.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

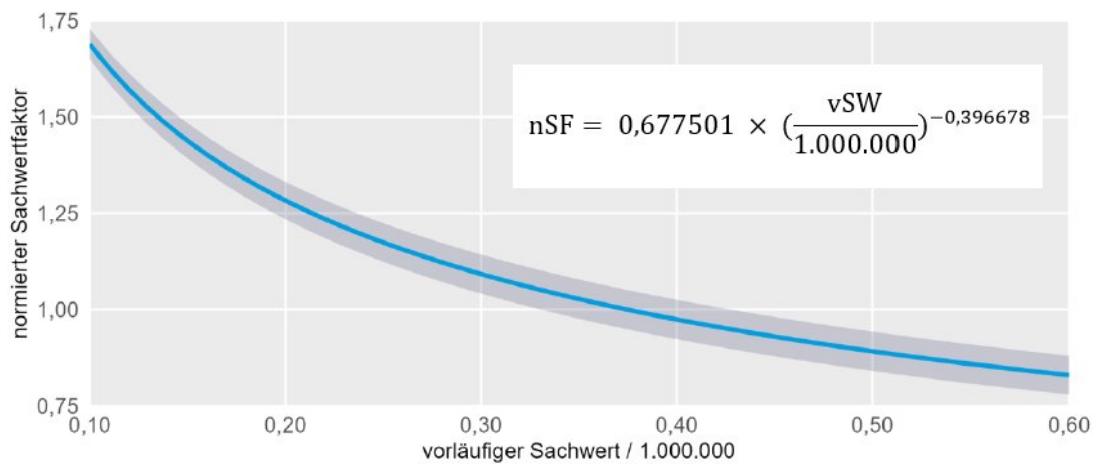


Tabelle 34 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - Sachwertverfahren -

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

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

vorläufiger Sachwert: 533.000,00 €

#### Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (533.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,396678} = 0,87$$

Merkmal	Normobjekt	UK <sub>Norm</sub>	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	62 Jahre	1,00
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Ibbenbüren	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:  $0,87 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,87$

vorläufiger Sachwert	533.000,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,87
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	463.710,00 € <b><u>rd. 464.000,00 €</u></b>

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert 464.000,00 €

##### Gebäudebezogene Besonderheiten

- Terrassenüberdachung, pauschal 1.000,00 €

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

- keine 0,00 €

##### Bodenbezogene Besonderheiten

- Lagenachteil, - 10 % des Bodenwertanteils  
117.000,00 € x 10 % = - 11.700,00 €

##### Besondere Rechte und Belastungen

- Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche Nr. 2 des  
Aufteilungsplanes, siehe Nebenrechnung 7.3.2.5.1. 28.000,00 €

**Sachwert** 481.300,00 €  
**rd. 481.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### 7.3.2.5.1. Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche Nr. 2

Die Sachverständige ermittelt den Wert des Sondernutzungsrechts an der Grundstücksfläche nach dem jährlichen Nutzwert und hält hierfür einen Wertansatz von 1 % des Bodenrichtwertes für angemessen<sup>13</sup>. Der jährliche Nutzwert wird mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %<sup>14</sup> über eine Restnutzungsdauer von 62 Jahren (wie Wohnhaus) kapitalisiert.

Bodenrichtwert:  $210 \text{ €/m}^2 \times 1 \% = 2,10 \text{ €/m}^2$ , abzüglich 10 % wg. Lagenachteil =  $1,89 \text{ €/m}^2$

Die Grundstücksfläche Nr. 2 beträgt rd.  $426 \text{ m}^2$

Berechnung:

$(17,00 \text{ m} + 17,74 \text{ m})/2 \times 15,00 \text{ m} =$	$260,55 \text{ m}^2$
$4,50 \text{ m} \times 9,24 \text{ m} =$	$41,58 \text{ m}^2$
$11,60 \text{ m} \times 3,56 \text{ m} =$	$41,30 \text{ m}^2$
$4,50 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} =$	$27,00 \text{ m}^2$
$3,00 \text{ m} \times (19,00 \text{ m} + 18,00 \text{ m})/2 =$	<u><math>55,50 \text{ m}^2</math></u>
	$425,93 \text{ m}^2$ , <b>rd. <math>426 \text{ m}^2</math></b>

$1,89 \text{ €/m}^2 \times 426 \text{ m}^2 = \text{rd. } 805 \text{ €/Jahr}$

Barwertfaktor bei 62 Jahren  
Restnutzungsdauer und  
2,0 % Liegenschaftszinssatz = 35,35

#### Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$805 \text{ €/Jahr} \times 35,35 = 28.457,00 \text{ €}$ , **rd. 28.000,00 €**

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

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

#### Wohnflächenwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert	$464.000,00 \text{ €}$
Wohnfläche	$154 \text{ m}^2$

Berechnung:  $464.000,00 \text{ €} : 154 \text{ m}^2 = \text{rd. } 3.013,00 \text{ €/m}^2$

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

**rd.  $3.013,00 \text{ €/m}^2$**

<sup>13</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 2450

<sup>14</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,6 % und für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % an. Da es sich hier um ein freistehendes Einfamilienhaus, jedoch als 500/1.000 Miteigentumsanteil am gesamten bebauten Grundstück mit einem weiteren Einfamilienhaus u.a. handelt, hält die Sachverständige einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für sachgerecht.

## 7.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

### 7.4.1. Methodik

#### **Vergleichswertverfahren**

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

#### **Vergleichspreise**

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

#### **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 Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erläuterungen siehe 7.3.1.

## 7.4.2. Vergleichswertberechnung

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

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

### Umrechnungskoeffizienten im Vergleichsverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4 - 10	1,59	Gebietsgliederung	Altenberge	1,18
	11 - 25	<b>1,45</b>		Emsdetten	1,07
	26 - 40	1,17		Greven	1,06
	41 - 60	<b>1,00</b>		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	<b>1,00</b>
	91 - 110	1,26		Ladbergen	1,15
	111 - 130	1,15		Laer	1,06
	131 - 150	1,10		Lengerich	1,00
	151 - 200	<b>1,00</b>		Lienen	1,00
	201 - 250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	ab 251	0,78		Metelen	1,00
	bis 250	0,65		Mettingen	1,00
	251 - 350	0,83		Neuenkirchen	1,00
	351 - 450	0,89		Nordwalde	1,00
	451 - 600	<b>0,95</b>	Ochtrup	1,04	
	601 - 800	<b>1,00</b>	Recke	0,89	
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ] <sup>1</sup>	801 - 1000	1,05	Saerbeck	1,00	
	1001 - 1200	1,08	Steinfurt	1,07	
	ab 1201	1,14	Tecklenburg	1,00	
	bis 50	0,89	Westerkappeln	1,00	
	51-75	0,92	Wettringen	1,00	
	76-100	0,94	Gebäudeart	Einfamilienhaus	<b>1,00</b>
	101-125	0,97		Zweifamilienhaus	0,92
	126-150	<b>1,00</b>	Grundstückszuschnitt	dreieckig	1,00
	151-175	1,02		regelmäßig	<b>1,00</b>
	176-200	1,05		sehr tief	0,95
	201-225	<b>1,08</b>		trapezförmig	1,00
	226-250	1,10	unregelmäßig	<b>1,00</b>	
	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 Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

Jahr	Index (Basis 2020)
2010	0,55
2011	0,57
2012	0,61
2013	0,63
2014	0,64
2015	0,68
2016	0,72
2017	0,78
2018	0,84
2019	0,94
2020	1,00
2021	1,16
2022	1,31
2023	1,21
2024	1,25

### Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK <sub>Reg</sub>	Bewertungsobjekt	UK <sub>BO</sub>
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	18 Jahre	1,45
Wohnfläche	151 - 200 m <sup>2</sup>	1,00	154 m <sup>2</sup>	1,00
Grundstücksfläche	601 - 800 m <sup>2</sup>	1,00	anteilig: 558,50 m <sup>2</sup> (1.117 m <sup>2</sup> x 500/1.000)	0,95
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m <sup>2</sup>	1,00	210 €/m <sup>2</sup>	1,08
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Ibbenbüren	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	Grundstücksanteil (Sondernutzungsrecht) unregelmäßig	1,00
Index	2020	1,00	2024	1,25

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

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,45 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,08 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 2.789 \text{ €/m}^2$$

**objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** **rd. 2.789 €/m<sup>2</sup>**

$$\text{Grundstückswert} = \text{Wohnfläche} \times \text{Vergleichsfaktor} = 154 \text{ m}^2 \times 2.789 \text{ €/m}^2 = 429.506,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert,  
entspricht dem marktangepassten  
vorläufigen Vergleichswert**

**rd. 430.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	430.000,00 €
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>	
- Terrassenüberdachung, pauschal	1.000,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>	
- keine	0,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>	
- Lagenachteil, - 10 % des Bodenwertanteils 117.000,00 € x 10 % =	- 11.700,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>	
- Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche Nr. 2 des Aufteilungsplanes, siehe Nebenrechnung 7.3.2.5.1.	<u>28.000,00 €</u>
<b>Vergleichswert</b>	447.300,00 € <b><u>447.000,00 €</u></b>

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## 8. Verkehrs- / Marktwert

### Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
<b>117.000,00</b>	<b>481.000,00</b>	<b>447.000,00</b>

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

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 7 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des 500/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 49479 Ibbenbüren, Mettinger Straße 68, 68 A, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gebäude Nr. 2 (Haus Nr. 68 A), bestehend aus Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachboden, einer Garage und einem Schuppen, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an der im östlichen und südlichen Teil gelegenen nicht bebauten Grundstücksfläche, Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 21580

Gemarkung Ibbenbüren

Flur 44 Flurstück 1279

wird zum Wertermittlungstichtag 14.10.2025 mit

**481.000,00 €**

(in Worten: Vierhunderteinundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von rd. 3.123,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil.)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in  
49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

**Anmerkung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 11.11.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen, „Mettinger Straße 68 A“ in 49479 Ibbenbüren (500/1.000 Miteigentumsanteil), Wertermittlungstichtag: 14.10.2025

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

- Fotos

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



Mettinger Straße 68A  
49479 Ibbenbüren

Südwestansicht



Südwestansicht



Ostansicht



Westansicht des ehem. Stalls

Vermutlich befindet sich hier  
die Heizung



Zuwegung zur Mettinger  
Straße 68A