

GUTACHTEN

W-25-100-AGI-02

vom 01.02.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

49479 Ibbenbüren, Brunhildstr. 15



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Robin Middelhoff-Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Ibbenbüren
Münsterstr. 35
49477 Ibbenbüren

Aktenzeichen: 7 K 4/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 215.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungstichtag: 06.10.2025

Beschreibung: Unterkellertes, eingeschossiges **Zweifamilienhaus (ZFH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt ca. 131 m² Wohnfläche auf einem 580 m² großen Grundstück.

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	8
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	11
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	14
5. BAUBESCHREIBUNG	16
6. ERGEBNISÜBERSICHT	25
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOWERTV)	25
8. BODENWERTERMITLETLUNG (§§ 40 – 45 IMMOWERTV)	26
9. ERTRAGSWERTERMITLETLUNG (§§ 27 – 34 IMMOWERTV)	28
10. SACHWERTERMITLETLUNG (§§ 35 – 39 IMMOWERTV)	34
11. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	39
12. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOWERTV)	40
13. VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	41

ANHÄNGE

- Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen
- Anhang 2 Fotodokumentation
- Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen beziehen sich ausschließlich auf diejenigen Eigenschaften des Bauwerks und des Grundstücks, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Bewertung stützt sich auf die bei einer ordnungsgemäßen Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Informationen. Untersuchungen des Baugrundes sowie spezielle bauphysikalische, statische oder chemische Prüfungen waren nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die technische Ausstattung des Gebäudes, insbesondere Fenster, Türen, Heizungsanlage, Elektroinstallation sowie Einrichtungen der Wasserver- und -entsorgung, wurde im Rahmen der Besichtigung ausschließlich durch behördliche Auskünfte oder durch augenscheinliche Erkenntnisse überprüft. Eine detaillierte Funktions- oder Leistungsprüfung einzelner Anlagen erfolgte nicht. Sofern im Gutachten keine gegenteiligen Hinweise enthalten sind, wird von einer üblichen und funktionsgerechten Beschaffenheit ausgegangen. Aussagen zur Qualität und Wirksamkeit von Wärmedämmungen an Dach-, Wand- oder Deckenbauteilen sowie zu Abdichtungssystemen gegen Feuchtigkeit beruhen ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild, den vorliegenden Unterlagen und den im Errichtungszeitraum üblichen Bauweisen. Hinweise auf Schäden durch holzerstörende Organismen oder vergleichbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Besichtigung soweit möglich nur augenscheinlich untersucht (ggf. ist hier ein spezielles Gutachten nötig). Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhanden Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert insoweit nur pauschal berücksichtigt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, sowie für nicht festzustellende Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die für die Wertermittlung angesetzte Wohn- und Nutzflächenermittlung sowie die Ermittlung des Rohertrages ausschließlich für Zwecke der Verkehrswertermittlung vorgenommen wurden.

Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorlagen, wird von einer genehmigungskonformen Errichtung und Nutzung ausgegangen.

Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Montag, den 06.10.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis ca. 11:30 Uhr.

Zu diesem Termin waren neben dem Sachverständigen sämtliche Eigentümer mit Ausnahme einer Eigentümerin anwesend. Alle Innenräume des bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes waren zu diesem Ortstermin zugänglich.

1.6. Wertermittlungsstichtag 06.10.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Bewertung des Bewertungsobjektes bezieht. Er legt fest, zu welchem Zeitpunkt der Wert ermittelt wird. Dabei werden die Marktverhältnisse genau an diesem Tag berücksichtigt, zum Beispiel die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Situation am Immobilien- und Kapitalmarkt sowie regionale Entwicklungen.

1.7. Qualitätsstichtag 06.10.2025

Der Qualitätsstichtag bezeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung relevante Zustand des Grundstücks bezieht. In der Regel stimmt er mit dem Wertermittlungsstichtag überein, sofern nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ein abweichender Zeitpunkt zugrunde zu legen ist.

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz
- Bergbauauskunft

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

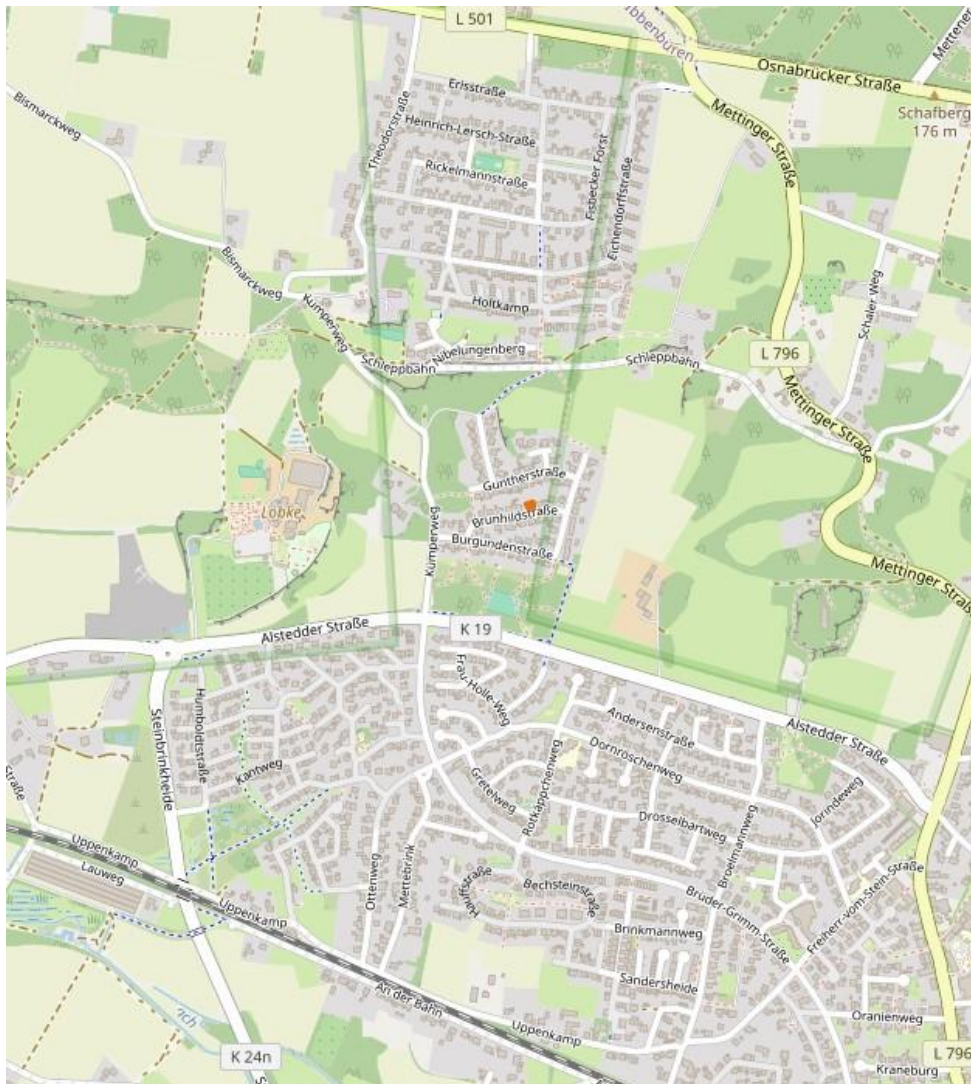
Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß zu Plausibilisierung

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Stadt	Ibbenbüren (rd. 52.000 Einwohner, Stand: 31.12.2024)
Ortsteil	Laggenbeck (rd. 9.500 Einwohner, Stand: 30.12.2023)
Lage / Umgebung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Laggenbeck, dem größten Ortsteil der Stadt Ibbenbüren. Es liegt nördlich des Ortskerns von Laggenbeck sowie westlich der Innenstadt von Ibbenbüren und ist in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Gebiet an einer gering befahrenen Straße gelegen. Die Wohnlage ist insgesamt im unteren mittleren einzustufen.



2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz Die Brunhildstraße ist eine typische Wohnstraße innerhalb eines Wohngebiets. Die nächste Bundesstraße B 219 befindet sich ca. 7,7 km entfernt. Die nächste Autobahn A 30 befindet sich ca. 2,5 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Der nächste Regional-Bahnhof „Ibbenbüren-Laggenbeck“ liegt ca. 1,6 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs Im Stadtteil Laggenbeck befinden sich drei Supermärkte. Der nächst gelegene Supermarkt (Netto) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Drogerien wie Rossmann oder dm-drogerie Markt befinden sich in Ibbenbüren. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs (Haushaltsartikel, Restaurants etc.) sind im Stadtteil Laggenbeck zu finden.

Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs sind im geringen Maß im Stadtteil Laggenbeck zu finden, hauptsächlich jedoch in Ibbenbüren.

Medizinische Versorgung Im Stadtteil Laggenbeck befindet sich eine Apotheke sowie vier Arztpraxen.

In Ibbenbüren befinden sich weitere Ärzte sowie weitere Apotheken und ein Krankenhaus.

Kindergarten/Schulen Laggenbeck verfügt über Kindergärten, einer Grundschule sowie einer weiterführenden Schule (Gesamthauptschule).

In Ibbenbüren sind ebenfalls Kindergärten, Grundschulen, weiterführenden Schulen und eine Berufsschule zu finden. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Osnabrück und Münster.

Arbeitsplätze	Arbeitsplätze sind in Laggenbeck, Ibbenbüren sowie im Kreis Steinfurt zu finden. Große Arbeitgeber in Ibbenbüren sind unter anderem die Stadt Ibbenbüren, BA Unternehmensgruppe, Klinikum Ibbenbüren, Gerhards Kunststofftechnik GmbH und agn Niederberghaus & Partner GmbH.
Kultur/Freizeit	Kulturelle Veranstaltungen finden in der Aula der Ludwigschule, im Bürgerhaus sowie im Rahmen lokaler Feste statt. Für Freizeit und Erholung stehen Wander- und Radwege, der nahe Teutoburger Wald und der Aasee zur Verfügung. In Ibbenbüren ergänzen Einrichtungen wie das Bürgerhaus, Museen, das NaturaGart-Gelände und das Aaseebad das Angebot.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungspflichtige	Rd. 19.000 (Stand 15.01.2026, Quelle: Stadt Ibbenbüren, Kommunalprofil Ibbenbüren)
Bevölkerungswachstum über die letzten 5 Jahre	1,5 % (Stand 2023, Quelle: wegweise-kommune.de)
Durchschnittsalter	43,7 Jahre (Stand 2022, Quelle: Stadt Ibbenbüren, Sozialbericht Ibbenbüren 2025)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer:	95,19 % (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Standortprofil)
Verfügbares Einkommen	Rd. 23.000 € (Stand: 2023, Quelle: GeoBasis-DE)
Pendlersaldo	- 7,99 % (Quelle: Pendleratlas.de)
Arbeitslosenquote	4,9 % (Stand 2022, Quelle: Stadt Ibbenbüren, Sozialbericht Ibbenbüren 2025)

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach der Recherche über die interaktive Bauplanübersicht auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes „Nr. 025 Kümperweg“ vom 19.08.1968. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = allgemeines Wohngebiet

II = Anzahl der Vollgeschosse

0,3 = Grundflächenzahl

0,6 = Geschossflächenzahl

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GRZ von 0,18 und einer GFZ von 0,35 bebaut.

Gemäß Bebauungsplan wäre eine weitere Bebauung des Grundstücks grundsätzlich möglich. Aus sachverständiger Sicht erscheint dies jedoch aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung als eher unwahrscheinlich. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt beziehungsweise im Rahmen einer Bauvoranfrage möglich.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen, entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Nr. 025 Kümperweg“ vom 19.08.1968.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Ibbenbüren Abteilung Stadtplanung/Bauordnung vom 11.11.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal und Straßenbau).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Ibbenbüren vom 30.09.2025 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Es bestehen keine Mietverhältnisse, das Bewertungsgrundstück wird Eigengenutzt. Laut schriftlicher Auskunft beim Fachdienst Soziales der Stadt Ibbenbüren vom 23.09.25 besteht keine Wohnungsbindung.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ibbenbüren vom 30.09.2025 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Kreises Steinfurt vom 29.09.2025 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Ibbenbüren vom 26.09.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Bergbauauskunft:

Laut schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2025 Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, ist das Bewertungsobjekt von folgendem Bergbau betroffen:

- Steinkohlebergwerk "Glücksburg Reservat" -> Inhaber: RAG Aktiengesellschaft

- Eisensteinbergwerk "Friedrich Wilhelm" -> Inhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH
- Schwefelkies, Bleierz, Zinkerzbergwerk "Perm" -> Inhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH
- Kohlenwasserstoff "Mettingen-Gas" -> Inhaber: Minegas GmbH

Weiter heißt es: „*Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des oben näher bezeichneten Grundstücks kein Abbau in geringer Tiefe - der ggf. dem tagesbruchauslösenden Bergbau zuzuordnen wäre - dokumentiert.*“

Auf schriftlicher Anfrage der RAG Aktiengesellschaft vom 14.11.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des ehemaligen Steinkohleabbaus „Glücksburg-Reservat“. Laut Auskunft heißt es: „*Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. ... Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.* „

Der Bergbau wurde 2018 eingestellt, somit ist mit keinen Maßnahmen zu rechnen.

Baugenehmigung:

An der Nordseite des Gebäudes wurde im Rahmen des Ortstermins ein nachträglich errichteter massiver Anbau festgestellt, der derzeit als Gartenschuppen genutzt wird. Eine entsprechende Baugenehmigung konnte nicht festgestellt werden, sodass von einem formell nicht genehmigten Anbau auszugehen ist. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist der Anbau auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans grundsätzlich genehmigungsfähig.

Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird der Anbau sachverständig mit einem pauschalen Betrag von 1.000 € dem vorläufigen Sachwert zugerechnet. Dieser Ansatz wird als sachgerecht erachtet. Im Ertragswertverfahren erfolgt hingegen keine Anpassung, da durch den Anbau von keiner Erhöhung des Rohertrags auszugehen ist.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Anschlussmöglichkeit für Kabelfernsehen.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück hat eine unregelmäßige, annähernd trapezförmige Form mit mehreren abgewinkelten Seiten und nicht parallel verlaufenden Grenzen. Es handelt sich um einen funktional zugeschnittenen Bauplatz, typisch für gewachsene Wohngebiete.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Mittlere Tiefe	Ca. 30 m
Mittlere Breite	Ca. 20 m
Ausrichtung	Gartenausrichtung in Richtung Norden. Gartenbereich mit wenig Sonneneinwirkung.
Immissionen	Aufgrund der Lage in einem klassischen Wohngebiet mit niedriger Bebauungsdichte ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen und geringem Verkehrslärm zu rechnen. Weitere relevante Immissionen konnten nicht festgestellt werden.
Naturgefahren	Hinweise auf Naturgefahren konnten nicht festgestellt werden.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilweise mit einer Hecke und zum Teil auch mit einer Zaunanlage eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus ist überwiegend befestigt.
Anpflanzungen	Die Außenanlagen befinden sich in einem stark verwilderten Zustand. Besondere oder wertrelevante Anpflanzungen konnten nicht festgestellt werden. Der Zustand wird im weiteren Verlauf der Wertermittlung berücksichtigt.
Einstellplätze	1 Einstellplatz in der Einfahrt, weitere Parkmöglichkeiten in der Straße.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (ZFH) bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Zweifamilienhaus (ZFH)
Baujahr	1975 (1970 Baubeginn)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 1 Heizölraum, 4 Kellerräume EG: 1 Hausflur (inkl. Treppenhaus) Wohnung 1: 1 Flur, 2 Schlafzimmer, 1 WC, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Esszimmer, 1 Wohnzimmer DG: 1 Hausflur Wohnung 2: 1 Flur, 1 Badezimmer, 1 WC, 2 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Balkon
Wohnfläche	Rd. 131 m ² , siehe hierzu Punkt 8.1

Konstruktion

Keller	Voll unterkellert
Fundament	Massiv (Betonstreifenfundamente)
Außenwände	Mauerwerk mit Luftschicht (zweischalig), Bauzeittypische Wandstärke im Keller-, Erd- sowie Dachgeschoss mit ca. 36,5 cm
Fassade	Klinker (rot)
Innenwände	Kalksandstein mit Putz, tragende Wände mit ca. 24 cm und nichttragende Wände mit ca. 11,5 cm
Decken	Massivdecken über UG und EG sowie DG, Holzbalkendecke über DG und Spitzboden
Dach	Satteldach mit zwei Gauben an Nord- und Südseite
Dachdeckung	Betondachziegel (aus dem Baujahr)

Treppen	<p>Linksläufige Stahlbetontreppe zum Kellergeschoss mit linksseitigem Stahlhandlauf mit Gummibezug, Treppenbelag aus Steinzeug (Fliesen, hellgrau)</p> <p>Rechtsläufige Stahlbetontreppe zum Dachgeschoss mit einem Podest und rechtsseitigem Stahlhandlauf mit Gummibezug und teilweise senkrechten Füllstäben, Treppenbelag aus Naturstein (beiger Marmor)</p> <p>Einläufige Stahlbetontreppe (Außenkellertreppe) zum Kellergeschoss mit linksseitigem Stahlhandlauf, Treppenbelag aus Fliesen (beige)</p> <p>Einfache Einschubtreppe aus Holz zum Spitzboden</p>
Ausstattung	
Fußböden	<p>In Fluren einfache Fliesen aus Steinzeug (weiß) sowie Teppichboden, im Wohn- und Esszimmer Teppichboden, in den Schlafräumen PVC, Teppichboden und Echtholzparkett, auf dem Spitzboden Holzbretter</p> <p>Im Kellergeschoss gestrichener Beton</p> <p>Küche: einfache Fliesen aus Steinzeug</p> <p>Sanitär: kleinformatige Fliesen sowie Mosaikfliesen aus Steinzeug (unterschiedliche Farben)</p>
Oberfläche Decke	<p>Putz mit Anstrich bzw. Tapete</p> <p>Sanitär: Putz mit Anstrich</p> <p>Keller: zum Teil Holzpaneele</p>
Oberfläche Innenwand	<p>Putz und Anstrich bzw. Tapete (überwiegend Raufaser)</p> <p>Sanitär: Deckenhoch sowie Spritzwasserhoch gefliest, Fliesen aus glasiertem Steingut</p>

Türen	<p>Innen: Baujahrestypische Röhrenspantüren aus furniertem Holz (braun), Türzargen mit unterschiedlicher breite aus Stahl (weiß), gleiche Tür + Zarge zum Kellergeschoss</p> <p>Einflügelige Hauseingangstür (DIN-rechts, nach innen öffnend), Rahmenkonstruktion (Stahl) mit Ornamentglas (einfachverglast, zeittypisch)</p> <p>Wohnungstüren: im Erdgeschoss einfache Röhrenspantür aus furniertem Holz (braun, DIN-rechts, nach innen öffnend), Türzargen aus Stahl (weiß), im Dachgeschoss einfache Holzrahmentür mit Glasausschnitt (braun, DIN-rechts, nach innen öffnend), Türzargen aus Stahl (weiß), Kelleraußentür war durch Unrat versperrt und nicht einsehbar, wahrscheinlich zeittypische Stahltür</p>
Fenster	<p>Überwiegend einfach verglaste Holzrahmenfenster, teilweise doppelt verglaste Kunststofffenster und innenliegenden Rollläden mit manuellen Rollladengurten</p>
Technische Ausrüstung	
Elektroinstallation	<p>Unter Putz, Keller auf Putz</p> <p>Elektrische Sicherungen im Wesentlichen ausreichend, jedoch nicht zeitgemäß</p> <p>Steckdosen bauzeittypisch vorhanden, nicht zeitgemäß</p>
Sanitärinstallation	<p>EG: 1 WC mit WC und Waschbecken, 1 Badezimmer mit Dusche und Waschbecken mit Mischbatterie und Durchlauferhitzer</p> <p>OG: 1 WC mit WC und Waschbecken, 1 Badezimmer mit Dusche und Waschbecken mit Mischbatterie und Durchlauferhitzer</p>
Heizungsinstallation	<p>Ölheizung mit Warmwasserspeicher (Bj. 2005, laut Aussage der Ortsbeteiligten)</p> <p>Heizkörper: Röhrenheizkörper sowie Plattenheizkörper (weiß lackiert)</p>

Werthaltige Bauteile

- 2 Gauben an der Nord- und an der Südseite
- 1 Balkon an der Westseite
- 1 Kelleraußentreppe an der Ostseite
- 1 Vordach vor dem Hauseingang

Hinweis:

Die Berücksichtigung der werthaltigen Bauteile findet im Sachwertverfahren unter Ziffer 8.6 statt.

5.3. Weitere bauliche Anlagen

Keine

Hinweis:

Die hier aufgeführten weiteren baulichen Anlagen werden im weiteren Sachwertverfahren in den Außenanlagen berücksichtigt.

5.4. Energetischer Zustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem energetisch nicht zeitgemäßen Zustand. Die Fenster, überwiegend einfach verglast, sind aus energetischer Sicht auszutauschen. Ebenfalls ist die Hauseingangstür (Sichtfenster einfach verglast, einfach isolierte Rahmenkonstruktion) sowie die Wohnungstüren (einfache Zimmertüren) aus energetischer Sicht auszutauschen.

Das Dach wurde zwar gedämmt, jedoch ist die energetische Qualität in Bezug auf heutige Standards in Frage zu stellen. Zudem zeigte die Dacheindeckung bei der Ortsbesichtigung Schäden die den energetischen Zustand weiter negativ beeinflussen.

5.5. Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Für einen Verkauf des Objektes ist ein Energieausweis zwingend notwendig. Für eine Einschätzung der Energieeffizienzklasse wurde das Tool der HypZert „Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien“ angewendet. Neben den allgemeinen Angaben zum Objekt (Baujahr, Objekttyp, Einbausituation, Beheizung von Keller und/oder Dachgeschoss, Wohnfläche, Anzahl Vollgeschosse und Anzahl Wohneinheiten) wurde der Hauptenergieträger der Heizung mit Baujahr und Warmwasseraufbereitung sowie Angaben zu dem Fenster in das Tool eingegeben. Die Auswertung ergab die nachfolgende Abschätzung, was auch durch die Orts- und Objektbesichtigung als realistisch einzuordnen ist.

Abschätzung Ergebnis

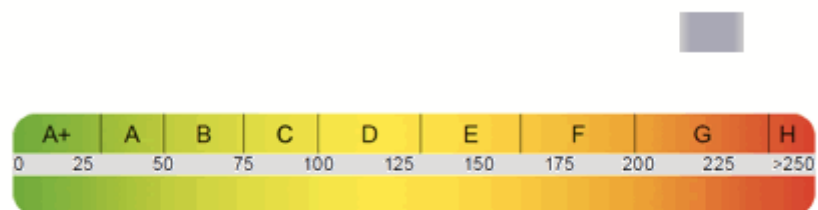
Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **G** bis: **G**

Endenergiebedarf von: **210** bis: **230** kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf von: **230** bis: **250** kWh/(m²a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

5.6. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezeichnet die Gestaltung von Gebäuden, die eine selbstständige Nutzung durch alle Menschen, insbesondere durch Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Barrierearm ausgeführte Gebäude reduzieren vorhandene Barrieren, erfüllen jedoch nicht vollständig die Anforderungen an eine normgerechte Barrierefreiheit.

Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen an barrierefreien oder barrierearmen Wohnraum.

5.7. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht mehr den zeitgemäßen energetischen Anforderungen. Verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, darunter insbesondere:

- Die Rollladenkästen müssen repariert werden, dabei sind die Rollladengurte zu wechseln.
- Die Wandbeläge sind in Teilen wiederherzustellen.
- Im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss konnte in den Sanitäreinrichtungen Wasserschäden festgestellt werden.
- Die Tür zum Balkon ist zu reparieren.
- Der Balkon ist zeitgemäß zu sanieren.
- Die Außenanlagen sind insgesamt neu anzulegen.
- Einige Dachpfannen sind zerstört und müssen ersetzt werden.

Zudem ist das Haus sowie Grundstück vom Rückstand zu befreien.

Die entsprechende Berücksichtigung erfolgt unter Ziffer 12.

Hinweise:

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§47 (1):

„Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.“

Das Dach wurde gedämmt, es ist daher von einem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 auszugehen. Eine abschließende Überprüfung war im Ortstermin nicht möglich.

§72:

„(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf

- 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,*
- 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie*
- 3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.*

(4) Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

Die Ölheizung aus dem Baujahr 2005 ist nach Angaben sowie nach dem äußeren Erscheinungsbild funktionstüchtig und unterliegt dem Bestandsschutz gemäß § 72 Abs. 4 in Verbindung mit § 72 Abs. 1 und 2 GEG.

Hinweis zur Schadstoffverordnung vom 05.12.2024:

Die Novelle der Gefahrstoffverordnung von 2024 verschärft den Schutz beim Umgang mit Schadstoffen, insbesondere Asbest. Neu ist ein risikobasiertes Ampelmodell, das Schutzmaßnahmen je nach Gefährdungsstufe vorgibt. Bauherren müssen ausführende Firmen über mögliche Schadstoffbelastungen informieren und Betriebe sind verpflichtet, Gefährdungsbeurteilungen sowie Schulungen anzupassen. Zudem wurden Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten erweitert. Ziel ist ein besserer Gesundheitsschutz und mehr Sicherheit bei Bau- und Sanierungsarbeiten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in vielen Teilen aus dem Baujahr (1970-1975), daher können Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden.

Verkehrssicherungspflicht DIN 18065

Der Balkon konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht betreten und daher lediglich von außen begutachtet werden. Nach DIN 18065 dürfen Öffnungen in Geländerfüllungen maximal 12 cm betragen. Vertikale Sprossen sind bei Einhaltung dieses Maßes zulässig, horizontale Sprossen hingegen nur eingeschränkt.

Da das Bewertungsobjekt eigengenutzt wird, hat dieser Umstand keinen Einfluss auf die Wertermittlung und wird lediglich informativ dargestellt.

6. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert **64.000 €**

Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der Ertragswert **250.000 €**

Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 10 beträgt der Sachwert **250.000 €**

Verkehrswert / Marktwert (§2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 13 beträgt der Verkehrswert nach

Berücksichtigung der BoG´s unter Punkt 12 **215.000 €**

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes herangezogen.

8. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

8.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichsverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

110 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Ein – und zweigeschossige Bauweise -
Stichtag 01.01.2025

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Eine Preisveränderung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes (wohnliche Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I – II und einer Grundstückstiefe von 30 m angegeben. Laut den vorliegenden Bauunterlagen und der beim Ortstermin gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den Maßgaben des Richtwertgrundstückes.

Lage

Hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone gibt es keinen Hinweis für einen Zu- oder Abschlag.

8.4. Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück ist hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmend.

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

110 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	580				580	
Bodenrichtwert in €/m ²	110					
Abschlag Lage in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	110					
Bodenwertanteil rentierlich	63.800 €				63.800 €	64.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						64.000 €

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1. Wohnfläche (§§ 1 – 4 WoFIV)

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss					
Wohnzimmer	+	3,51	4,38	0,97	14,91
	+	3,26	3,885	0,97	12,29
Küche	+	2,51	2,45	0,97	5,97
Kinderschlafzimmer	+	2,26	3,51	0,97	7,69
Elternschlafzimmer	+	4,26	3,51	0,97	14,50
	-	0,385	0,64	0,97	-0,24
Zwischensumme Elternschlafzimmer					14,26
Badezimmer	+	2,46	1,80	0,97	4,30
	-	0,435	0,805	0,97	-0,34
Zwischensumme Badezimmer					3,96
Flur	+	5,76	1,26	0,97	7,04
WC	+	2,46	1,16	0,97	2,77
Zwischensumme Erdgeschoss					68,89
Dachgeschoss					
Elternschlafzimmer	+	4,26	3,26	0,97	13,47
	+	0,26	1,20	0,97	0,30
	-	0,80	3,06	0,50	-1,22
	-	0,39	0,64	0,97	-0,24
Zwischensumme Elternschlafzimmer					12,31
Kinderschlafzimmer	+	2,26	3,51	0,97	7,69
Wohn- und Esszimmer	+	3,51	3,26	0,97	11,10
	-	0,80	3,51	0,50	-1,40
	+	2,51	0,24	0,97	0,58
	+	3,26	3,635	0,97	11,49
	-	0,80	3,26	0,50	-1,30
Zwischensumme Wohn- und Esszimmer					20,47
Küche	+	2,51	2,45	0,97	5,97
Badezimmer	+	1,64	1,89	0,97	3,01
	+	0,19	0,83	0,97	0,15
Zwischensumme Badezimmer					3,16
WC	+	1,45	1,01	0,97	1,42
Schranknische	+	1,51	0,69	0,97	1,01
Flur	+	1,26	1,57	0,97	1,92
	+	5,76	1,26	0,97	7,04
Zwischensumme Flur					8,96
Balkon	+	1,40	4,00	0,25	1,40
Zwischensumme Dachgeschoss					62,39
Summe					131,28
Summe gerundet					131

Hinweis: Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage der Bauakte und den vor Ort gemachten Beobachtungen. Im Ortstermin wurden stichprobenartige Nachmessungen vorgenommen. Änderungen wurden bei der Ermittlung berücksichtigt.

9.2. Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt, wobei ein Teil der Wohnfläche leer steht. Für die Bewertung werden daher Modellmieten angesetzt.

Grundlage der Ertragswertermittlung ist der marktüblich erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag des Bewertungsobjektes ist modellkonform auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt ausgewiesenen Modellmieten (Tab. 62 sowie Abschnitt 8.8) zu ermitteln.

Im ländlichen Raum werden in der Regel keine Mieten für Stellplätze in Einfahrten erhoben, daher wird kein Ansatz für einen KFZ-Stellplatz angesetzt.

Feststellung marktüblich erzielbarer Modellmieten

ZFH

WE EG	7,80 €/m ²	x	1,1	=	8,58 €/m ²
WE DG	7,80 €/m ²	x	1,1	=	8,58 €/m ²

Gebäude	1	2				
Geschoss	EG	DG				Rohertrag/
Nutzungsart	wohnen	wohnen				Monat
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	69	62				131
Anzahl Stellplätze in Stück	0	0				0
Miete in €/m ² ; €/Stück	8,58	8,58				
Miete in €/Monat	592	532				1.124

Somit beträgt der jährliche Rohertrag 13.488 €.

Hinweis: Die vorgenannte Miete dient nicht zur Feststellung einer tatsächlichen Miete oder dient als Grundlage zur Begründung einer Mieterhöhung.

9.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform gemäß dem Grundstücksmarktbericht ermittelt. Für die Verwaltungskosten werden demnach 359 € jährlich je Einheit angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des Jahresrohertrages. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche bemessen.

9.4. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Eine wesentliche Rechengröße im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz. Er wird regelmäßig aus Marktdaten, insbesondere aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen abgeleitet und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für Zweifamilienhäuser ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Standardabweichung von 0,9 % ausgewiesen (Tabelle 37).

Die Höhe des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes wird im Wesentlichen durch die Objektart und die Lage bestimmt. In einfacheren Lagen sind regelmäßig höhere Zinssätze zu beobachten, während sich in besseren Lagen niedrigere Werte ergeben. Günstige Zustände, eine stabile Ertragssituation sowie eine zeitgemäße Ausstattung führen tendenziell zu niedrigeren Zinssätzen, während erhöhte Risiken zu einem Anstieg führen.

Der im Rahmen der Ertragswertermittlung angesetzte Liegenschaftszinssatz orientiert sich an der vorgenannten Markterhebung und berücksichtigt der aktuellen Marktverhältnisse sowie die objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen insbesondere die vergleichsweise einfache Lage, die einfache Ausstattung (Standardstufe 2,1 gemäß Anlage 4 der ImmoWertV), die geringe Restnutzungsdauer von 30 Jahren (Mindestwert nach Modell 25 Jahre), der insgesamt unzureichende bauliche und energetische Zustand sowie das Verhältnis der angesetzten Modellmiete zur nachhaltig erzielbaren Marktmiete. Unter Würdigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,6 % als marktgerecht erachtet.

9.5. Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Laut Bauakte wurde das Gebäude 1975 fertiggestellt. Ende der 1990er wurden vereinzelt Fenster ausgetauscht. 2005 wurde die Ölheizung erneuert.

Diese Maßnahmen beeinflussen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl	20	1

Auf Grundlage der oben aufgeführten Maßnahmen und unter Anwendung des beschriebenen Modells konnte insgesamt 1 Punkt vergeben werden. Diese Punktzahl entspricht im Modell einem nicht modernisierten Objekt, sodass keine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anzusetzen ist. Daraus ergibt sich eine verbleibende Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

9.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>					
Berechnung:	12 Monate	x	1.124 €		13.488 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>					
Instandhaltungskosten:					
131 m ²	x	14,00 €/m ²	=	1.834 €	: 13,60%
0 m ²	x	47,00 €/m ²	=	0 €	: 0,00%
Verwaltungskosten:					
2 Einheiten	x	359 €/Einh.	=	718 €	: 5,32%
0 Einstellpl.	x	106 €/Stück	=	0 €	: 0,00%
Mietausfallwagnis				:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	0,00%
Modernisierungsrisiko				:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	20,92%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:	13.488 €	x	20,92%		
		=	2.822 €		
= Jahresreinertrag					10.666 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,60	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				30 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				20,65	
Bodenwert:				64.000 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:	64.000 €	x	2,60%		
		=	1.664 €		
Reinertrag der baulichen Anlagen				=	9.002 €
Zwischenwert					249.891 €
<i>Zu- und Abschläge</i>					
abzüglich Mietminderertrag					0 €
zuzüglich Mietmehrertrag					0 €
Vorläufiger Ertragswert					249.891 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet					250.000 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

10.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 1.01 festgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten in den jeweiligen Gewerken folgende Standardstufen festgestellt werden:

Standardmerkmal/Standardstufe (Anlage 4, III)	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	€/m ² BGF
Außenwände		1,0				23%	167
Dächer		1,0				15%	109
Außentüren und Fenster	1,0					11%	72
Innenwände und -türen		1,0				11%	80
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	86
Fußböden		1,0				5%	36
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	70
Heizung			1,0			9%	75
Sonstige technische Einrichtungen		1,0				6%	44
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655	725	835	1.005	1.260	100%	739

Zu berücksichtigen ist, dass sich der Kostenkennwert auf Einfamilienhäuser bezieht, somit ist der Kostenkennwert aufgrund des Gebäudetyps Zweifamilienhaus mit dem Faktor 1,05 zu korrigieren.

Gewogener Kostenkennwert	= 739 €/m ²
./.. Korrektur Zweifamilienhaus	= 1,05
Angepasster Kostenkennwert	= rd. 776 €/m²

10.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vorzei- chen	Breite in m	Länge in m	Faktor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
ZFH - Kellergeschoss						
	+	4,615	12,24	1,00	56,49	
	+	3,75	6,75	1,00	25,31	
	+	4,875	4,26	1,00	20,77	
			Zwischensumme			102,57
ZFH - Erdgeschoss						
	+	4,615	12,24	1,00	56,49	
	+	3,75	6,75	1,00	25,31	
	+	4,875	4,26	1,00	20,77	
			Zwischensumme			102,57
ZFH - Dachgeschoss						
	+	4,615	12,24	1,00	56,49	
	+	3,75	6,75	1,00	25,31	
	+	4,875	4,26	1,00	20,77	
			Zwischensumme			102,57
Summe Brutto-Grundfläche						307,71
Summe gerundet						308

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorgelegten Bauunterlagen und wurde anhand der Online - Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

10.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Siehe 8.5

10.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	ZFH	Anbau				
Baujahr Umbau / Erweiterung	1975					
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	30					
Alter in Jahren	50					
Fiktives Alter in Jahren	50					
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	308					308
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	776					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	28.000		Siehe 5.2 "Technische Ausrüstung"			
Regionalfaktor (RF)	1,0					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,896					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	481.159					481.159
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,375					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	180.435 €	1.000 €				181.435 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						12.700 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						194.135 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					64.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						258.135 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						258.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Hinweis: Der Wert der Außenanlagen wurde gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 mit 7 % des Wertes der baulichen Anlagen angesetzt. Der Zuschlag für werthaltigen Bauteile wurde in Anlehnung an die AGVGA.NRW sachverständig gewürdigt und wird wie folgt berechnet:

Werthaltige Bauteile:

Gaube: 2 x 1.800 € Grundbetrag

1: $6,115 \text{ m} \times 1.200 \text{ €/m}^2 = 7.338 \text{ €}$

2: $3,575 \text{ m} \times 1.200 \text{ €/m}^2 = 4.290 \text{ €}$

= 15.228 €

Balkon: 1 x 1.000 € Grundbetrag

1: $5,6 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 4.200 \text{ €}$

= 5.200 €

Kelleraußentreppe = 6.000 € (pauschal)

Vordach Hauseingang: 1.500 € (pauschal, sachverständig gewürdigt)

Gesamt = 27.928 € = rd. 28.000 € für werthaltige Bauteile

10.5. Marktanpassung, Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **258.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Steinfurt des Grundstücksmarktbericht 2025.

Mit dem Ergebnis der Regressionsanalyse (Tabelle 33, GMB 2025) konnte eine Funktion abgeleitet werden, die auf das Bewertungsobjekt wie folgt angewendet wird.

$$nSF = 0,677501 \times (258.000 / 1.000.000)^{-0,396678} = \text{rd. } 1,16$$

Dieser normierte Sachwertfaktor (nSF) muss objektspezifisch mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden (Tabelle 34, GMB 2025).

$$\text{Individueller Umrechnungskoeffizient} = \frac{(0,94 \times 0,89 \times 1,00)}{(1,00 \times 1,00 \times 1,00)} = \text{rd. } 0,84$$

$$\text{Sachwertfaktor} = 1,1 \times 0,84 = 0,9828 = \text{rd. } 0,97$$

Der Sachwertfaktor von 0,97 wird als marktgerecht angesehen.

Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$258.000 \text{ €} \times 0,97 = 250.260 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{250.000 \text{ €}}$$

11. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte vorläufig marktangepasste **Sachwert** in Höhe von **250.000 €** entspricht einem Wert von **1.908 €/m² Wohnfläche**.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Steinfurt unter Berücksichtigung der Parameter

- Baujahresklasse
- Grundstücksfläche
- Wohnfläche
- Lagewert
- Gebietsgliederung
- Gebäudeart
- Grundstückszuschnitt

Durchschnittspreise ausgewiesen.

Berechnung gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 Abschnitt 5.1.2 sowie 5.1.3:

$$1.500 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,25 = 1.748,55 \text{ €/m}^2$$

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften wird ein Durchschnittspreis von 1.749 €/m² Wohnfläche angegeben.

Der ermittelte Vergleichsfaktor liegt im Bereich des ermittelten marktgerechten Sachwertes.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 250.000 €** bestätigt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgen nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Zur Feststellung genauer Kosten sowie zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Für die im Gutachten unter Ziffer 5.7 beschriebenen Mängel:

Die Rollladenkästen sind instand zu setzen, hierbei sind die Rollladengurte zu erneuern. Teilbereiche der Wandbeläge sind zu überarbeiten bzw. wiederherzustellen.

In den Sanitärbereichen des Erd- und Dachgeschosses wurden Wasserschäden festgestellt. Die Balkontür ist zu reparieren. Der Balkon ist zeitgemäß zu sanieren. Die Außenanlagen sind insgesamt neu anzulegen. Mehrere Dachpfannen sind beschädigt und auszutauschen. Dazu ist das Haus sowie die Außenanlagen zu entrümpeln.

Der Sachverständige sieht einen Abschlag von 15 % des vorläufig angepassten Sachwertes als marktgerecht an.

Somit ergibt sich folgende Rechnung:

$250.000 \text{ €} \times 0,85 = 212.500 \text{ €} = \text{rd. } 215.000 \text{ € Verkehrswert}$ (marktüblich gerundet)

13. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück, in D-49479 Ibbenbüren, Brunhildstraße 15 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.10.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit, getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

215.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfzehntausend EURO)

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.



R. Middelhoff-Ehm
Unterschrift

Robin Middelhoff- Ehm

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten