

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

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

GUTACHTEN
2025-413
Geschäftsnummer: 7 K 5/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage bebauten Grundstücks „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren



Zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

475.000,00 €

(in Worten: Vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten + 3 Seiten Anhang. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

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	16
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	16
5.1.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	17
5.1.3.	Gebäudekonstruktion	21
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
5.1.5.	Außenanlagen	22
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand	22
5.1.7.	Gebäudezustand	22
5.1.8.	Bauzahlen	24
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	24
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung	24
5.2.	Garage (ehemals Carport) mit Abstellraum	25
5.2.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	26
6.	Beurteilung und Analyse	26
7.	Verkehrswertermittlung	27
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	28
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	28
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	28
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	28
7.2.	Bodenwertermittlung	29
7.2.1.	Methodik	29
7.2.2.	Bodenwertberechnung	30
7.3.	Sachwertermittlung	32
7.3.1.	Methodik	32
7.3.2.	Sachwertberechnung	34
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	34
7.3.2.2.	vorläufiger Sachwertanteil - Garage	36
7.3.2.3.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	37
7.3.2.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	37
7.3.2.5.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	39
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	39
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	40
7.4.1.	Methodik	40
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	41
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	43
8.	Verkehrs- / Marktwert	44
9.	Verzeichnis der Anlagen	46

1. Abkürzungsverzeichnis

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

2. Übersicht

Objektart: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage

Grundstücksgröße: 596 m²

Wohnfläche:

Erdgeschoss: 95,48 m²

Dachgeschoss: 65,22 m²

Gesamt: 160,70 m², rd. 161 m²

Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Qualitätstichtag: 24.02.2026

Ortsbesichtigung: 24.02.2026

Wohnhaus:

Baujahr: ca. 2013

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 67 Jahre

Garage:

Baujahr: ca. 2013

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 47 Jahre

Bodenwert: 143.000,00 €

Sachwert: 475.000,00 €

Vergleichswert: 479.000,00 €

Verkehrswert: 475.000,00 €

Verkehrswertbezogener
m²-Preis/Wohnfläche: 2.950,00 €/m²

Wohnwert (ohne Berücksichtigung der
besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale)
€/m² Wohnfläche: 2.938,00 €/m²

Lasten und Beschränkungen in Abt. II
des Grundbuchs von Ibbenbüren Blatt
22880: Lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungseintrag

Lasten und Beschränkungen im
Baulastenverzeichnis: keine

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte	Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage
Grundbuch	Grundbuch von Ibbenbüren Blatt 22880 (Grundbuchausdruck vom 16.10.2025)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Ibbenbüren, Flur 102, Flurstück 458, Gebäude- und Freifläche, Rosmarinstiege 10, Größe: 596 m ²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Kreis Steinfurt
Katasteramt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

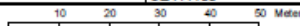
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.10.2025

Flurstück: 458
Flur: 102
Gemarkung: Ibbenbüren
Rosmarinstiege 10, Ibbenbüren



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 Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber Amtsgericht Ibbenbüren
Münsterstraße 35
49477 Ibbenbüren
Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees

Auftrag vom 06.10.2025

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 06.10.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren, Geschäftszeichen 7 K 5/24, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.

Wertermittlungstichtag 24.02.2026 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Qualitätsstichtag 24.02.2026 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss 24.02.2026
11.03.2026

Umfang der Besichtigung Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Ein Innenblick in den Wohnbereich von der Terrasse aus war möglich. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Zutritt zum Objekt, trotz zweimaliger schriftlicher Einladung, nicht gewährt wurde.

Teilnehmer am Ortstermin Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.

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

§ 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16.10.2025
- 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 Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
 - Troff, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. neubearbeitete und erweiterte Auflage 2022, mg° fachverlage
- Fotos
- Grundbuch (Ausdruck vom 16.10.2025)
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung
- Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

**Besonderheiten des Auftrages
Maßgaben des Auftraggebers**

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 06.10.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob eine Photovoltaikanlage vorhanden ist,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht eingeschätzt 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 dem Sachverständigen durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden sowie nach dem äußeren Anschein.

4. Grundstücksbeschreibung

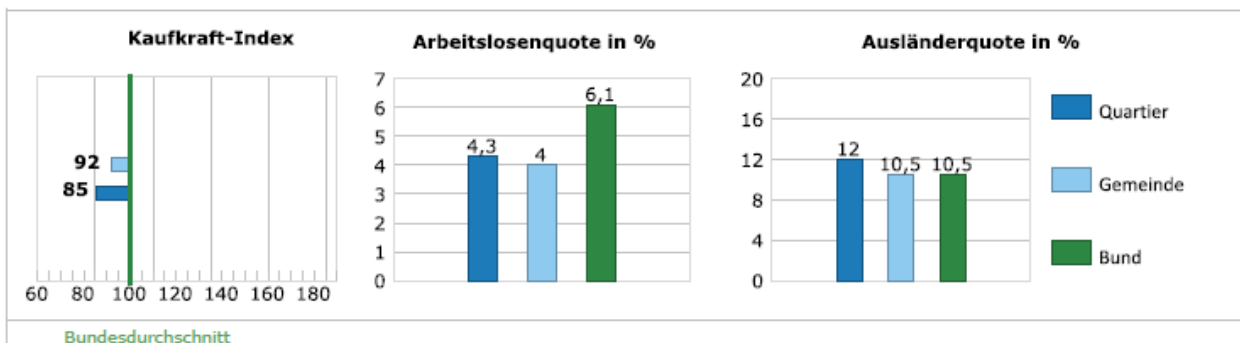
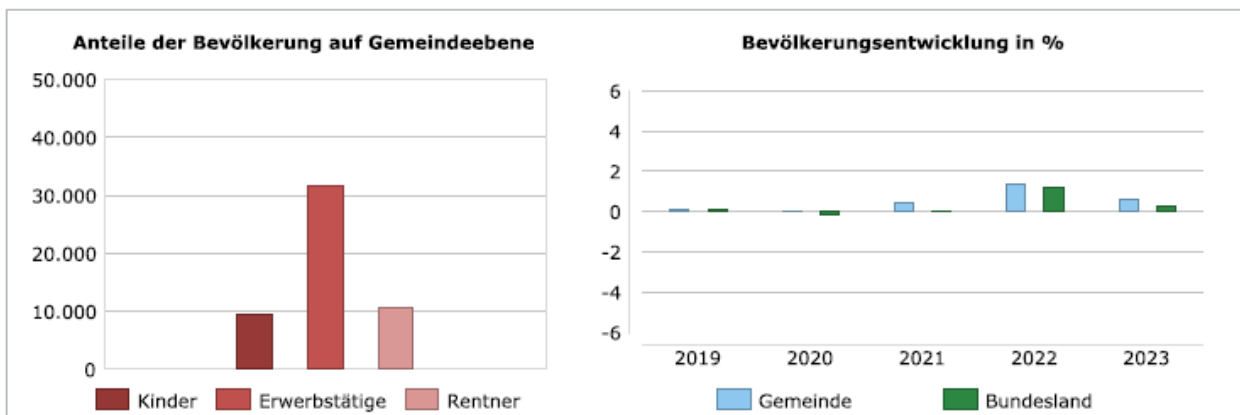
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (132,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ibbenbüren, Stadt (2,9 km)

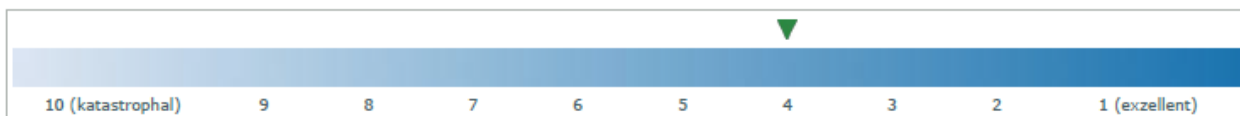
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	51.888	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.247
Haushalte (Gemeinde)	22.481	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.378



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.



¹ 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: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03841367 vom 24.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

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/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

302.836 Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

2.462 Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

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

Geschäftslage

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

Geschäftsaussichten

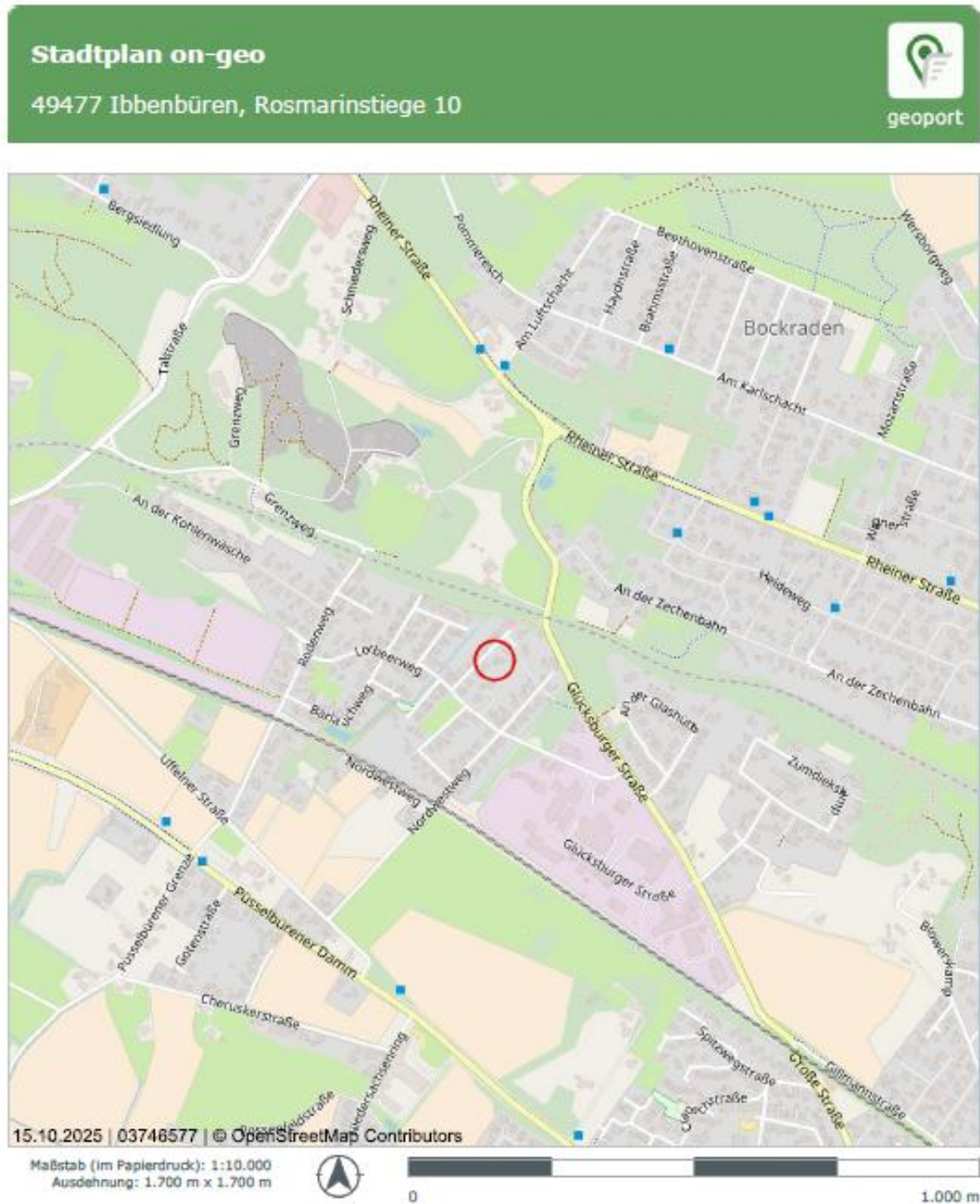
Nur knapp jedes fünfte Unternehmen erwartet eine baldige konjunkturelle Erholung. Dass sich nach wie vor keine größere wirtschaftliche Dynamik entfalten kann, liegt vor allem auch an weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Hinzu kommen hohe Kosten für Energie, Personal und Steuern sowie lähmende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

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

³ Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord Westfalen

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



⁴ Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025 und siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

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)	Anschlussstelle Ibbenbüren-West (3,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ibbenbüren (2,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (24,9 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (18 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nordwestweg (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,8 km)
Zahnarzt	(1,5 km)
Krankenhaus	(1,9 km)
Apotheke	(1,5 km)
LEH Discounter	(1,2 km)
EKZ	(16,6 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(5,9 km)
Realschule	(13,1 km)
Hauptschule	(6,9 km)
Gesamtschule	(3,8 km)
Gymnasium	(2,5 km)
Hochschule	(22,3 km)
DB Bahnhof	(2,4 km)
Flughafen	(18,0 km)
DB Bahnhof ICE	(24,9 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

Dem Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	von Südwesten nach Nordosten leicht ansteigend
Straßenfront	ca. 20,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 27,50 m
Grundstücksgröße	596 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Sonstige Anschlüsse	TV über Kabelanschluss o. ä.
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Garage grenzt an das Nachbarflurstück 457.
Baugrund, Grundwasser	<p>Lt. Onlineabfrage am 11.03.2026, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, 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. verlassene Tagesöffnung Als verlassene Tagesöffnung werden im Bergbau, bei in der Vergangenheit aufgegebenen und nicht mehr bergbaulich genutzten Grubenbauen, alle Zugänge von der Tagesoberfläche (über Tage) in das Grubengebäude (unter Tage) bezeichnet.“ oberflächennaher Bergbau, belegt Unter dem Begriff „Oberflächennaher Bergbau“ sind alle grubenbildlich dokumentierten Grubenbaue zusammengefasst, die in einer Tiefe von 0 – 100 m liegen. Nach den bisherigen Erfahrungen muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil dieser meist alten Grubenbaue unzureichend oder gar nicht verfüllt ist. Gasaustritt in Bohrungen Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein.</p>

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

Das Grundstück befindet sich **nicht in einem Überschwemmungsgebiet**. (Onlineabfrage am 11.03.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶.

Bergschadensgefährdung

Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Herrn Keppler vom 12.11.2025, „liegt der o. g. Auskunftsbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg Reservat“ und über dem auf Kupfererz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Therese“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. (...) Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Mettingen Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind. Weiterhin wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

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

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ibbenbüren Blatt 22880 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Ibbenbüren Blatt 22880 besteht folgende Eintragung:
 Lfd.-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 5/24). Eingetragen am 27.05.2025.

Anmerkung

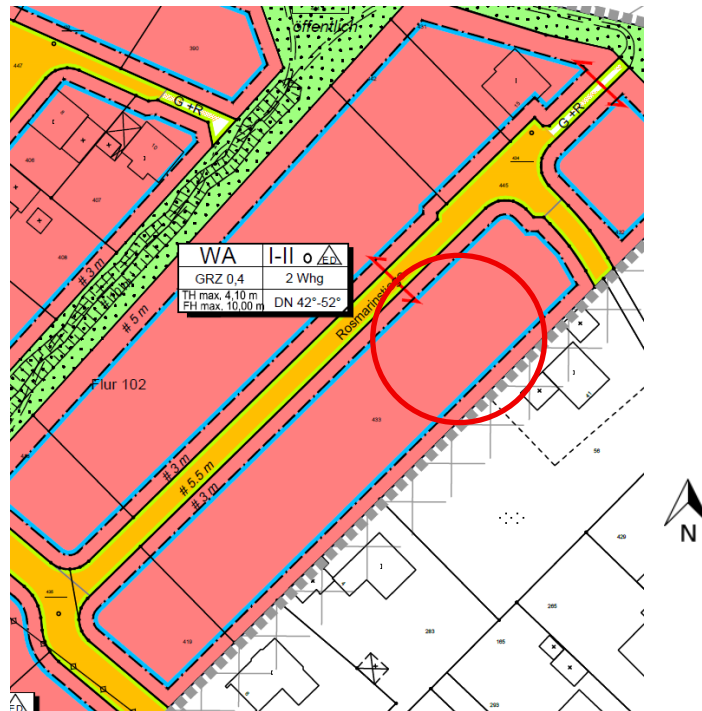
Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt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

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 56 „In der Nordfeldmark“, 1. Ergänzung, gem. BauNVO von 1990

WA = Allgemeines Wohngebiet, I - II-geschossige, offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhausbebauung. 2 Whg., GRZ: 0,4, TH max. 4,10 m, FH max. 10,00 m, DN 42° - 52°

⁶ Quelle: www.umweltportal.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026



Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 28.10.2025, „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.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Herr Reinke vom 19.11.2025, sind keine Baulasteintragungen vorhanden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Ibbenbüren Abt. Tiefbau/Beitragsrecht, Frau Book, bescheinigt am 08.12.2025 für das Grundstück „Rosmarinstiege 10 (Flur 102, Flurstück 458)“ Folgendes:

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG):

Das Teilstück der Rosmarinstiege ist erstmalig endgültig hergestellt nach den §§ 127 ff. BauGB. Der Erschließungsbeitrag ist gezahlt worden.

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

Kanalanschlussbeitrag:

Ein Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.

Kostenersatz für die Anschlussleitung an die Abwasseranlage einschließlich Kontrollschächte:

Das Grundstück 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.“

Wohnungsbindung	Lt. Auskunft der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Soziales – Soziale Förderung, Frau Bensmann vom 19.11.2025, besteht keine Wohnungsbindung.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Einfamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Ober-/Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut Anmerkung: Im Ober-/Dachgeschoss sind Büroräume angegeben. Der Sachverständige unterstellt die Nutzung eines Einfamilienhauses.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 2013
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	67 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

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

5.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

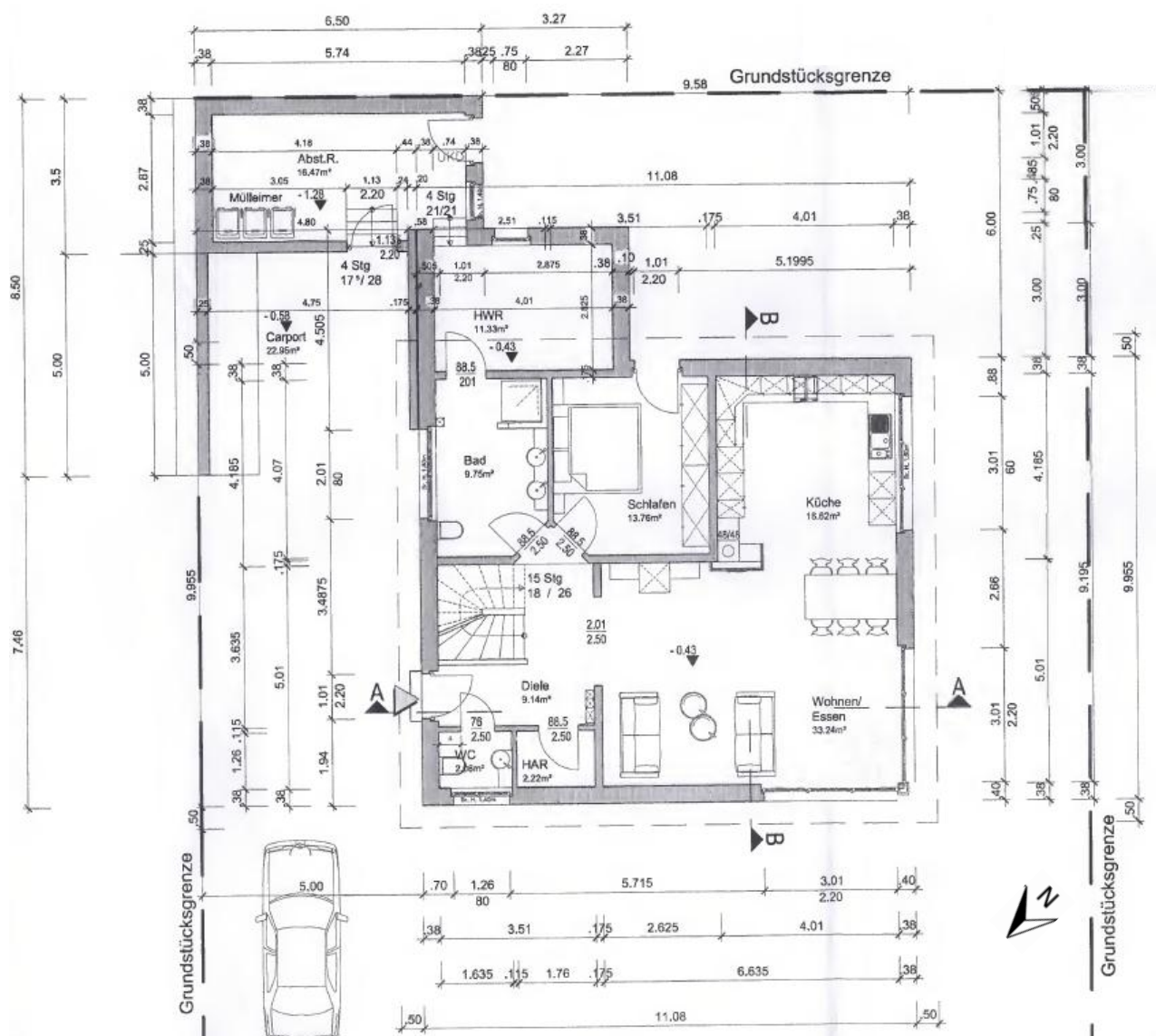
Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen, diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

Erdgeschoss

Zeichnung vom 26.08.2012

Folgende Räume befinden sich vom Hauseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele, Bad, Hauswirtschaftsraum (HWR), Schlafen (zum Südosten orientiert), Küche (zum Südwesten orientiert), Wohnen/Essen (zum Westen orientiert) mit Zugang zur Terrasse, Hausanschlussraum, WC



Ober-/Dachgeschoss

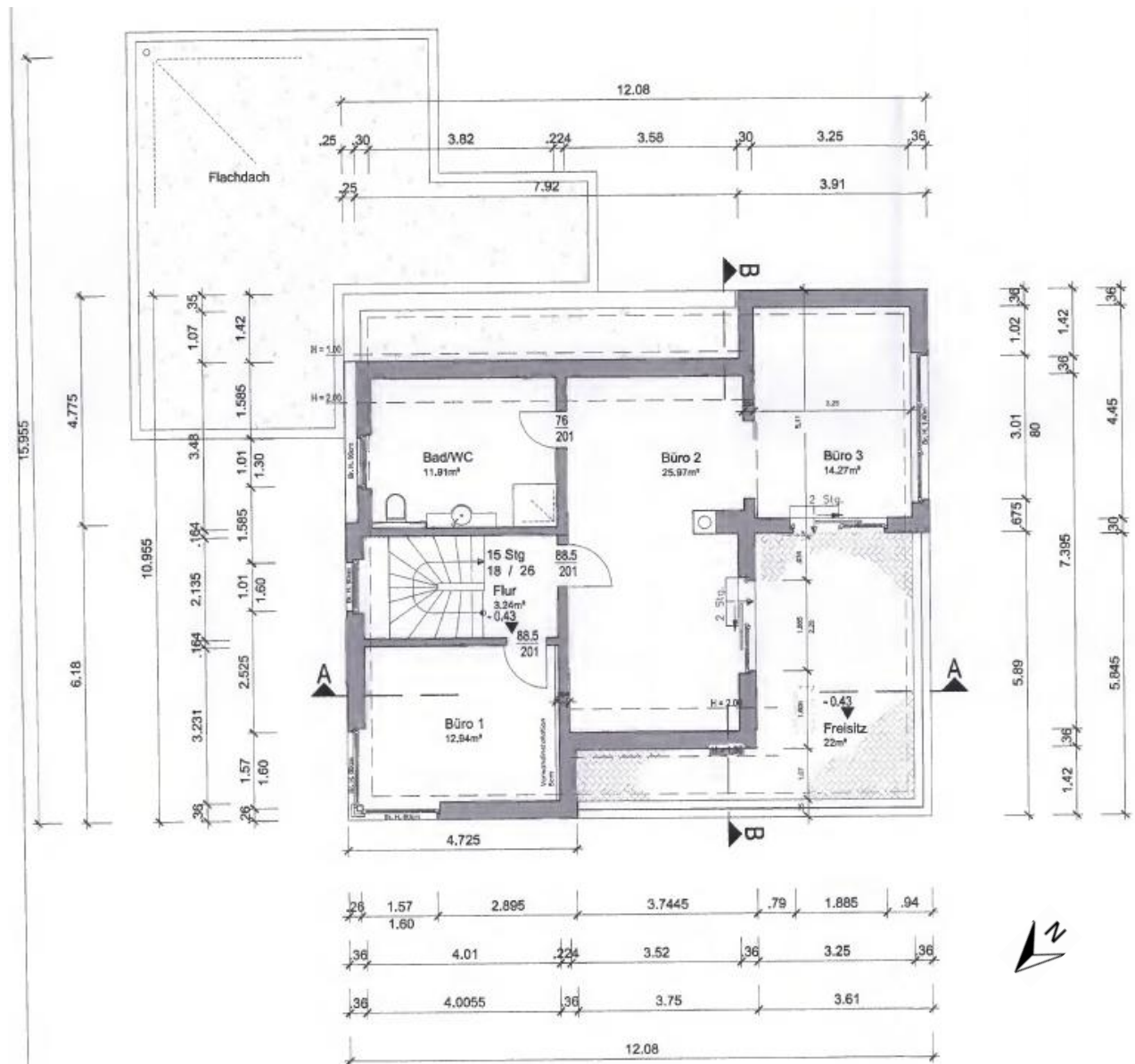
Zeichnung vom 26.08.2012

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad/WC, Büro 2 (zum Westen orientiert), Büro 3 (zum Südwesten orientiert), Büro 1 (zum Norden orientiert)

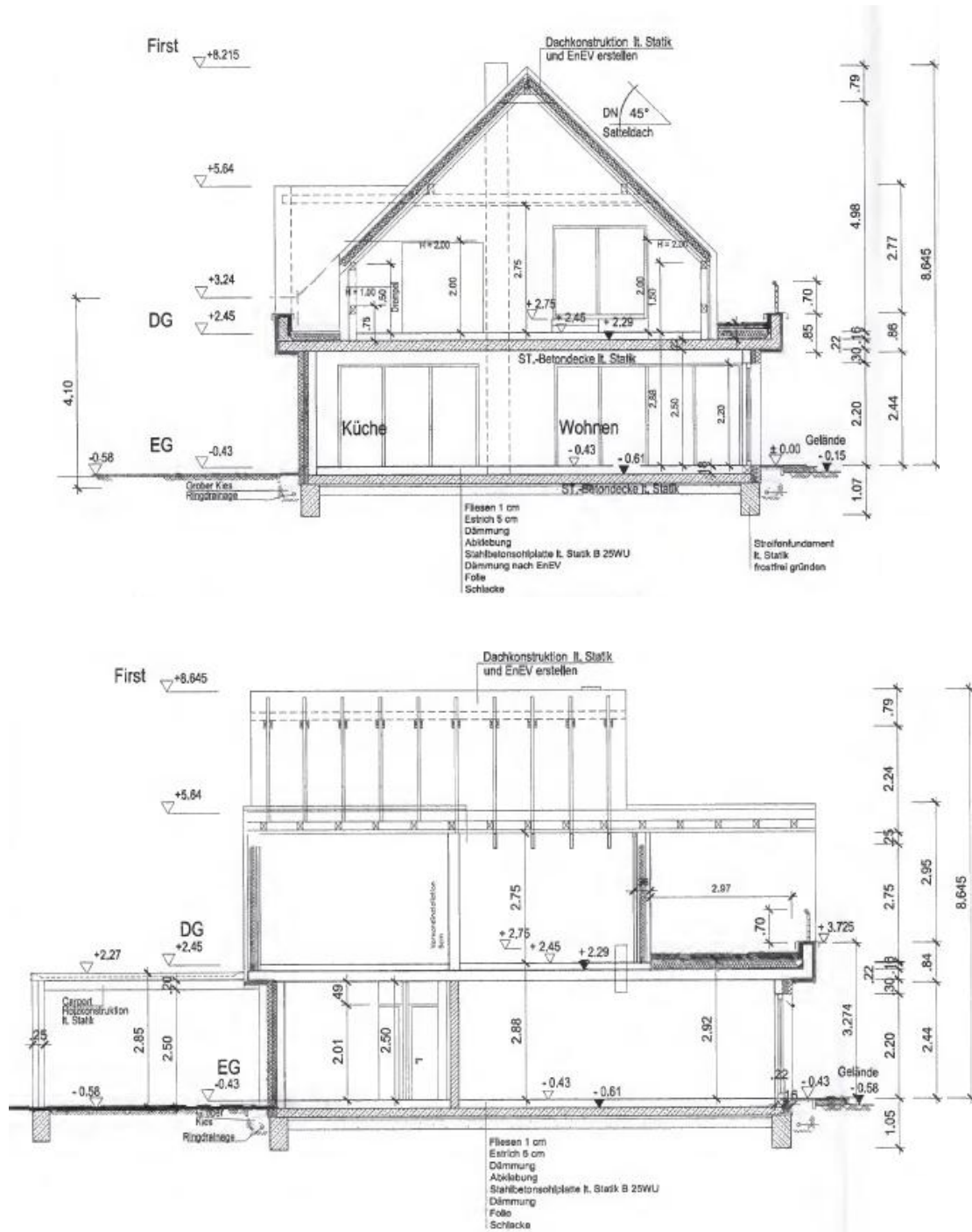
Anmerkung

Der Sachverständige unterstellt hier eine wohnbauliche Nutzung.



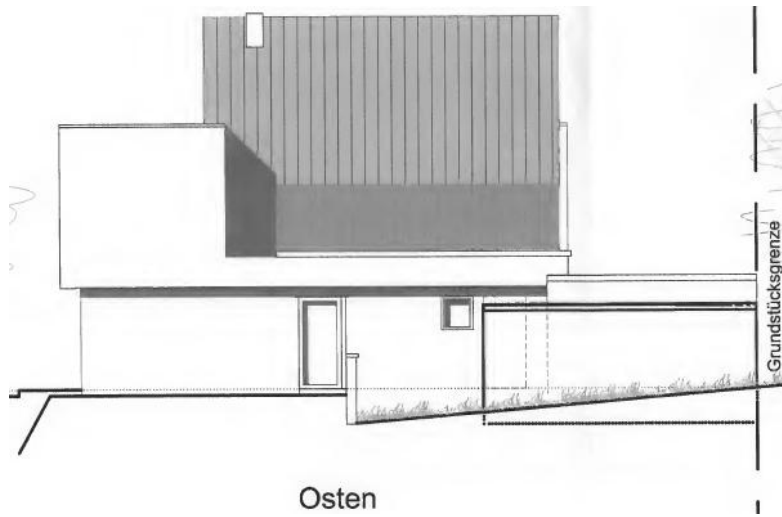
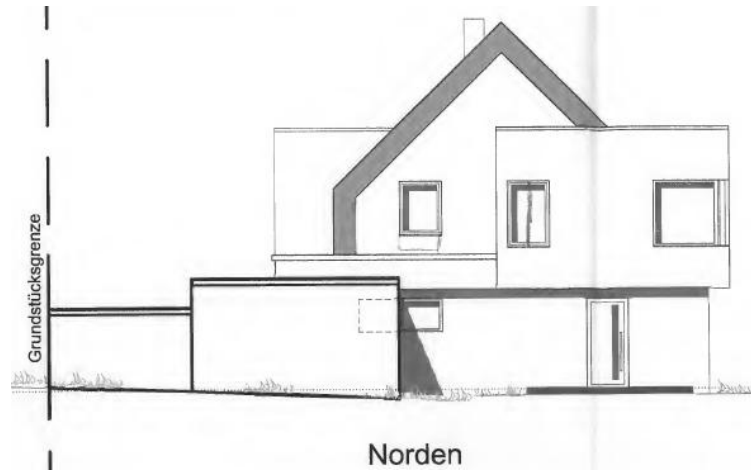
Schnitte

Zeichnung vom 26.08.2012



Ansichten

Zeichnungen vom 26.08.2012





5.1.3. Gebäudekonstruktion

**Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.
 Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf eine baujahrestypische Ausstattung und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.**

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Umfassungswände	massiv, ca. 38 cm, lt. Zeichnung, mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	ca. 11,5 cm bis 22,4 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Beton- oder Holztreppe o. ä.
Fassade/Außenverkleidung	verputzt und hell gestrichen
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tegalit o. ä.
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	Außen-Stahl-Wendeltreppe zur Terrasse im DG
Besondere Einrichtungen	Kamin

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Heizung	Gasheizung o. ä. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, o. ä.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch Bepflanzung und teilweise durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie zur Garage ist mit Betonplatten ausgelegt. Die Terrasse ist ebenfalls mit Betonplatten befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Sträuchern, Buschwerk sowie Heckenbepflanzung. Es ist ein niedriger Pool mit holzbeplanktem Sitzplatz vorhanden.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Im Garten befindet sich eine abgängige Holzkonstruktion.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Holzboden, Laminat o. ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel o. ä. im Arbeitsflächenbereich, Gäste-WC und Bad gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer Bad: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche
Sanitärausstattung	weiß

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	An der Außenfassade des OGs, im Südwesten (Büro 3), sind Risse im Außenputz vorhanden (siehe Foto).

Wertansatz: 3.000,00 €. Die tatsächlichen Kosten können auch darüber oder darunter liegen.

Anmerkung

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

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“

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

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

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

Das Objekt wurde von dem 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.

⁸ 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.

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

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
EG	Rechteck	1	1,00	11,0800	9,9550	110,30
	Rechteck	1	1,00	4,7700	3,0000	14,31
					Gesamt	124,61
OG/DG	Rechteck	1	1,00	8,4755	9,5350	80,81
	Rechteck	1	-1,00	3,7445	1,4200	-5,32
	Rechteck	1	1,00	3,9100	5,1100	19,98
	Rechteck	1	-1,00	0,3000	3,6900	-1,11
					Gesamt	94,36

Bruttogrundfläche (BGF): **218,97 m²**

5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Lt. Zeichnungen sind im Ober-/Dachgeschoss Büroräume vorhanden. Der Sachverständige unterstellt jedoch eine Wohnnutzung der Räume. Daher wird in den nachfolgenden Berechnungen diese Fläche ebenfalls als Wohnfläche zugrunde gelegt. Die nachfolgende Wohnberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen nach der WoFIV aufgestellt. Es handelt sich zum Teil um Circumaße aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen.

Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Diele	Rechteck	1,00	1,00	3,480	3,605	12,55	
	Rechteck	1,00	-1,00	2,105	2,220	-4,67	
	Dreieck	1,00	1,00	1,105	1,105	0,61	
	Rechteck	1,00	1,00	0,205	1,980	0,41	
							8,90
Bad	Rechteck	1,00	1,00	2,480	4,040	10,02	
	Dreieck	1,00	-1,00	0,850	0,850	-0,36	
	Rechteck	1,00	-1,00	0,150	2,790	-0,42	
	Rechteck	1,00	-1,00	1,030	0,150	-0,15	
							9,09
HWR	Rechteck	1,00	1,00	3,980	2,595		10,33
Schlafen	Rechteck	1,00	1,00	3,480	4,040	14,06	
	Dreieck	1,00	-1,00	0,850	0,850	-0,36	
							13,70

Übertrag: **42,02**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026

							Übertrag:	42,02
Küche	Rechteck	1,00	1,00	3,980	4,200	16,72		
	Rechteck	1,00	-1,00	0,495	0,510	-0,25		
							16,47	
Wohnen/Es- sen	Rechteck	1,00	1,00	6,605	4,980		32,89	
HAR	Rechteck	1,00	1,00	1,730	1,230		2,13	
WC	Rechteck	1,00	1,00	1,605	1,230		1,97	
						Gesamt	95,48	

Dach-/Obergeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Flur	Rechteck	1,00	1,00	1,480	2,105		3,12
Bad/WC	Rechteck	1,00	1,00	3,790	3,090	11,71	
	Dreieck	1,00	-1,00	3,790	0,500	-0,95	
							10,76
Büro 2	Rechteck	1,00	1,00	3,490	7,365	25,70	
	Rechteck	1,00	1,00	0,060	2,620	0,16	
	Rechteck	1,00	1,00	0,254	1,730	0,44	
	Rechteck	1,00	-1,00	1,030	0,500	-0,52	
	Dreieck	1,00	-1,00	3,550	0,500	-0,89	
	Rechteck	1,00	-1,00	0,260	1,000	-0,26	
							24,63
Büro 3	Rechteck	1,00	1,00	3,220	4,420	14,23	
	Rechteck	1,00	-1,00	1,000	0,260	-0,26	
							13,97
Büro 1	Rechteck	1,00	1,00	3,980	3,201		12,74
						Gesamt	65,22

Zusammenfassung:

Wohnfläche, Erdgeschoss: **95,48 m²**

Wohnfläche, Dach-/Obergeschoss: **65,22 m²**

Wohnfläche gesamt: **160,70 m², rd. 161,00 m²**

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

5.2. Garage (ehemals Carport) mit Abstellraum

Art des Gebäudes Garage, siehe Grundriss 5.1.2. - Erdgeschoss

Baujahr ca. 2013

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	verputzt und hell gestrichen
Tor	Sektionaltor, elektrisch

5.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
Abstellraum	Rechteck	1	1,00	6,5000	3,2500	21,13
	Rechteck	1	-1,00	1,7000	0,2500	-0,43
ehem. Carport	Rechteck	1	1,00	5,1750	5,2500	27,17
					Gesamt	47,87

Bruttogrundfläche (BGF): **47,87 m²**

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Einfamilienhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung.
Verkäuflichkeit	Die Verkäuflichkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

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

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

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

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

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

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

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

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

Anwendbarkeit

Da es sich um 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

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

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

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem 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 Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbenbüren, Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Rosmarinstiege 10.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
zum **Stichtag 01.01.2026 = 240 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ibbenbüren
Postleitzahl	49477
Gemarkungsname	Ibbenbüren
Ortsteil	Ibbenbüren
Bodenrichtwertnummer	7115
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone IB 153

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-geschossig
Tiefe	ca. 27,50 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke eines allgemeinen Wohngebietes mit Gebäuden in offener I-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe von max. 30 m. Das zu bewertende Grundstück weist eine Tiefe von ca. 27,50 m auf, das Einfamilienhaus wurde in offener I-geschossigen Bauweise erstellt.

Der Bodenrichtwert ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag
Grundstücksfläche

240 €/m²
x 596 m²

Bodenwert

143.040,00 €
rd. 143.000,00 €

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 m² 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.

Alterswertminderungsfaktor	<p>Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).</p>
Bauliche Außenanlagen	<p>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 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.</p>
Sachwertfaktoren	<p>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.</p> <p>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.</p>
Anmerkung	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 u. a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:</p> <ul style="list-style-type: none">• Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).</p>

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

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	218,97 m ²
Wertrelevantes Baujahr	2013
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	1.005,00 €/m ² BGF ⁹
Wertermittlungstichtag	24.02.2026
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	190,6
Regionalfaktor	1,0
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungstichtag	$1.005,00 \text{ €/m}^2 * 190,6/100 * 1,0 = \text{rd. } 1.916,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

⁹ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)

BGF * Normalherstellungskosten 218,97 m² * 1.916,00 €/m² = 419.547,00 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Restnutzungsdauer 67 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (419.547,00 € * 0,84) * 0,84
(Alterswertminderung: 16 %
linear = - 67.128,00 €)

vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus 352.419,00 €

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
		790	875	1.005	1.215

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 ²	231 €/m ²
Dach	15 % * 100 % * 1.005 €/m ²	151 €/m ²
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	111 €/m ²
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	111 €/m ²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	111 €/m ²
Fußböden	5 % * 100 % * 1.005 €/m ²	50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 1.005 €/m ²	90 €/m ²
Heizung	9 % * 100 % * 1.005 €/m ²	90 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 1.005 €/m ²	60 €/m ²

Summe	1.0005 €/m²
--------------	-------------------------------

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477
 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

7.3.2.2. vorläufiger Sachwertanteil - Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	47,87 m ²	
Wertrelevantes Baujahr	2013	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Garagen, Typ 14.1, Standardstufe 4	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 12 %)	485,00 €/m ² BGF	
Wertermittlungstichtag	24.02.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	190,6	
Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 12 %) am Wertermittlungstichtag	485,00 €/m ² * 190,6/100 * 1,0 = rd. 924,00 €/m ² BGF	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)		
BGF * Normalherstellungskosten	47,87 m ² BGF * 924,00 €/m ² BGF =	44.232,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ¹⁰	
Restnutzungsdauer	47 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 22 % linear = - 9.731,00 €)	(44.232,00 € * 0,78)	* 0,78
vorläufiger Sachwertanteil, Garage		34.501,00 €

¹⁰ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

7.3.2.3. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

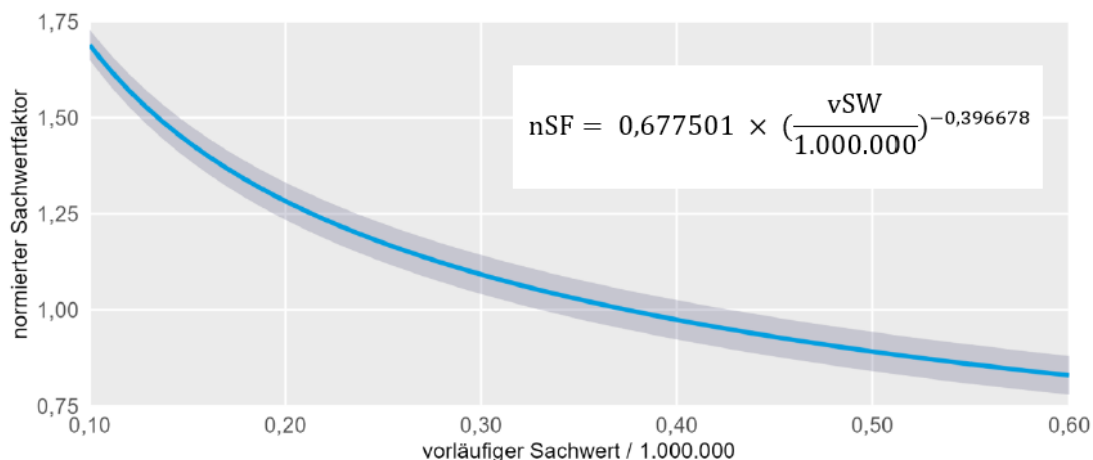
vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	352.419,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Garage	34.501,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Gebäude, gesamt		386.920,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %		27.084,00 €
Bodenwert		<u>143.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		557.004,00 € rd. 557.000,00 €

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.“



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbsbrüen, Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026

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]
	Ibbsbrüen	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]	

vorläufiger Sachwert: 557.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (557.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,396678} = 0,85$$

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	67 Jahre	1,00
Gebietsgliederung	Ibbsbrüen	1,00	Ibbsbrüen	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 0,85$

vorläufiger Sachwert 557.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 0,85

marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 473.450,00 €
rd. 473.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477
 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	473.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Kamin, pauschal	5.000,00 €
Bauschäden/Baumängel	- 3.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Sachwert	<u>475.000,00 €</u>

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 des Wohnhauses	473.000,00 €
Wohnfläche gesamt:	161 m ²

Berechnung: $473.000,00 \text{ €} : 161 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.938,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der
 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) **rd. 2.938,00 €/m²**

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 Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

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 werden Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt veröffentlicht:

„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 €/m²** geschätzt.“

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichsverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4 - 10	1,59	Gebietsgliederung	Altenberge	1,18
	11 - 25	1,45		Emsdetten	1,07
	26 - 40	1,17		Greven	1,06
	41 - 60	1,00		Hopsten	0,83
	61 - 90	0,87		Hörstel	0,95
	ab 91	0,76		Horstmar	1,00
Wohnfläche [m ²]	bis 90	1,41		Ibbenbüren	1,00
	91 - 110	1,26		Ladbergen	1,15
	111 - 130	1,15		Laer	1,06
	131 - 150	1,10		Lengerich	1,00
	151 - 200	1,00		Lienen	1,00
	201 - 250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m ²]	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	0,95	Ochtrup	1,04	
	601 - 800	1,00	Recke	0,89	
Lagewert [€/m ²] ¹	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	1,00
	101-125	0,97		Zweifamilienhaus	0,92
	126-150	1,00	Grundstückszuschnitt	dreieckig	1,00
	151-175	1,02		regelmäßig	1,00
	176-200	1,05		sehr tief	0,95
	201-225	1,08		trapezförmig	1,00
	226-250	1,10	unregelmäßig	1,00	
	251-275	1,13			
	276-300	1,16			
301-325	1,18				
326-350	1,21				
351-375	1,24				
ab 376	1,26				

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

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 _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	13 Jahre	1,45
Wohnfläche	151 - 200 m ²	1,00	161 m ²	1,00
Grundstücksfläche	601 - 800 m ²	1,00	596 m ²	0,95
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m ²	1,00	240 €/m ²	1,10
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Ibbenbüren	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	regelmäßig	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.

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{1,45 \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 1,10 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,25}{1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00} = \text{rd. } 2.841 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 2.841 €/m²**

$$\text{Grundstückswert} = \text{Wohnfläche} \cdot \text{Vergleichsfaktor} \quad : \quad 161 \text{ m}^2 \times 2.841 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 457.401,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert** **rd. 457.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage, „Rosmarinstiege 10“ in 49477
Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	457.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Kamin, pauschal	5.000,00 €
Bauschäden/Baumängel	- 3.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
Garage, pauschal	20.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	479.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
143.000,00	475.000,00	479.000,00

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. 1 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einem Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage bebauten Grundstücks „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren

Grundbuch von Ibbenbüren Blatt 22880

Gemarkung Ibbenbüren

Flur 102 Flurstück 458

wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2026

mit

475.000,00 €

(in Worten: Vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 2.950,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Büroräumen und Garage „Rosmarinstiege 10“ in 49477 Ibbenbüren, Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Anmerkung

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

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

Osnabrück, 11.03.2026



Dipl.-Ing. Peter Roos

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



Nicht unterkellertes 1-Fam.-Haus,
Rosmarienstiege 10,
Ibbenbüren,
Straßenansicht, Norden



Gartenansicht Richtung
Straße, Nordwesten



Südwesten



Süden



Risse im Außenputz des
1.OG's und darüber,
Süden



Hinterer Gartenbereich
mit Abstellraum hinter
Garage



Flacher Pool im Süden
des Gartens



Rutsche und
Kinderspielplatz an Hecke
zur Straße



Wohnbereich