

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
2024-313
Geschäftsnummer: 7 K 6/24

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

302,367/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 49479 Ibbenbüren, Lehrer-Lämpel-Weg 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und Balkon, jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplanes. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 4 des Aufteilungsplanes.



Zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

147.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten + 9 Seiten Anhang. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Abkürzungsverzeichnis	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	12
4.3.	Topographie.....	13
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	14
5.	Gebäudebeschreibung	17
5.1.	Mehrfamilienhaus - Wohnung Nr. 4, OG/DG	17
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	17
5.1.2.	Grundrissgestaltung.....	18
5.1.3.	Gebäudekonstruktion.....	23
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
5.1.5.	Außenanlagen.....	23
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	24
5.1.7.	Gebäudezustand.....	25
5.1.8.	Wohnflächenberechnung.....	26
6.	Beurteilung und Analyse	27
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.	Vergleichswertermittlung	32
7.3.1.	Methodik	32
7.3.2.	Vergleichswertberechnung	34
7.3.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	35
7.4.	Plausibilisierung - Ertragswertermittlung	36
7.4.1.	Methodik	36
7.4.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren.....	37
7.4.3.	Marktüblich erzielbare Mieten.....	40
7.4.4.	Ertragswertberechnung	41
7.4.4.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	42
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	43
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	45

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

1. Übersicht

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 4 im OG/DG sowie ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 4
Grundstücksgröße:	704 m ² , anteilig (302,367/1.000): 212,87 m ²
Wohnfläche:	
Obergeschoss:	68,06 m ²
Dachgeschoss:	49,39 m ²
Wohnfläche, gesamt:	117,45 m ²
Wertermittlungsstichtag (WEST):	31.01.2025
Qualitätsstichtag:	31.01.2025
Ortsbesichtigung:	31.01.2025
Baujahr:	ca. 1984
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Bodenwertanteil:	43.000,00 €
Vergleichswert:	147.000,00 €
Ertragswert:	119.000,00 €
Verkehrswert:	147.000,00 €
verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche	1.252,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 22020:	Lfd.-Nr. 3: Zwangsverwaltungseintrag Lfd.-Nr. 4: Auflassungsvormerkung Lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

2. 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
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwert- ermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
S.	Seite
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit
 4 baurechtlich zulässigen Wohneinheiten

Hier ist die Wohnung Nr. 4 im Ober- und Dachgeschoss
 zu bewerten. **Diese Wohnung ist durch das gemein-
 schaftliche Treppenhaus getrennt. Es ist baurechtlich nicht
 zulässig, die Räume im Dachgeschoss als abgeschlossene
 Wohnung mit einer Küche im „Bodenraum“ zu nutzen.**

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen
 Nr. 4.

Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 22020
 (Abdruck vom 06.11.2024)

Katasterbezeichnung

302,367/1.000 Anteil an:
 Gemarkung Ibbenbüren, Flur 49, Flurstück 1154, Gebäude- und
 Freifläche, Lehrer-Lämpel-Weg 16, Größe: 704 m²



Kreis Steinfurt
 Katasteramt

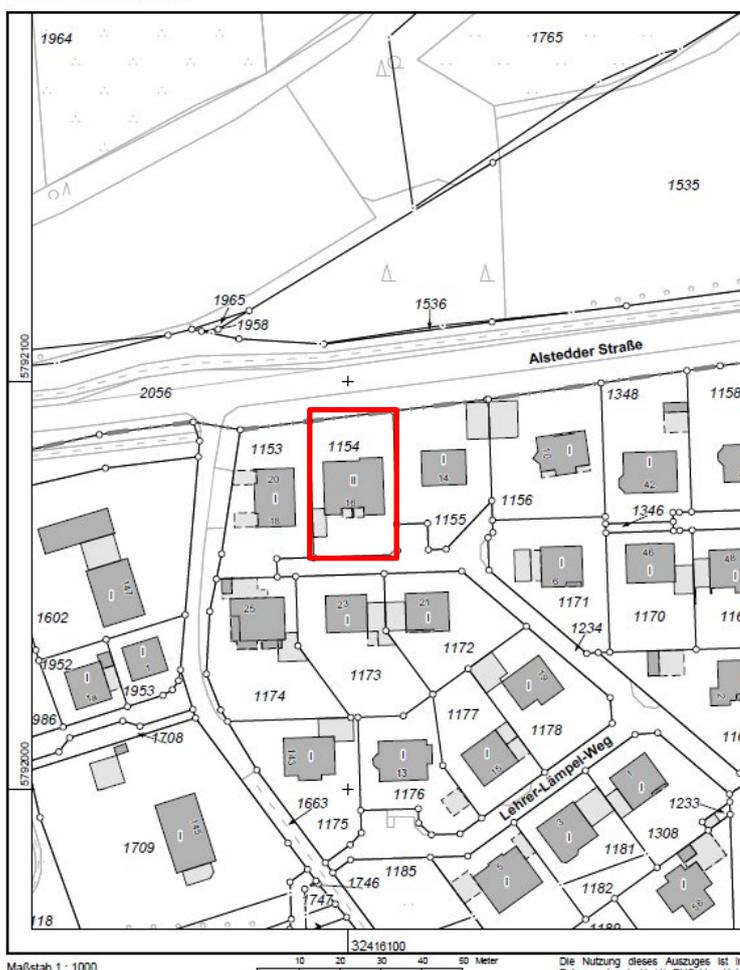
Flurstück: 1154
 Flur: 49
 Gemarkung: Ibbenbüren
 Lehrer-Lämpel-Weg 16, Ibbenbüren

Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 15.11.2024

Diese Karte ist nicht
 maßstäblich!



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
 Rahmen des § 11 (1) DVG/VerKatG
 NRW zulässig. Zuwendungen
 werden nach § 27 VerKatG NRW
 verfügt.



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
Auftrag vom	31.10.2024

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 31.10.2024 soll unter dem Geschäftszeichen 7 K 6/24 in dem Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag	31.01.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtag	31.01.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	31.01.2025 18.02.2025
Umfang der Besichtigung	Das zu bewertende Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben aufgeführt.
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. <u>§ 74a Abs. 5 ZVG</u> Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

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 01.01.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 15.11.2024
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag + 9. Auflage 2022
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Mietspiegel der Stadt Ibbenbüren
- Örtliche Feststellung am 31.01.2025
- Wohnflächenberechnung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

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

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 am 31.10.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?
- ist eine Photovoltaikanlage vorhanden?
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?
- ob Baulasteintragungen bestehen?
- ob Wohnungsbindungen bestehen?
- Beginn der Mietverträge, falls die Wohnungen vermietet sind,
- ob Altlasten vorhanden sind?
- besteht Denkmalschutz
- sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden?
- nein
- sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes oder zu Lasten anderer Grundstücke vorhanden?
- Namen etwaiger Mieter oder Pächter,
- ist mit Bergschäden zu rechnen?

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Steinfurt
Ort¹	Die ehemalige Bergbaustadt Ibbenbüren mit seinen 11 Stadtteilen Alstedde, Bockraden, Dickenberg, Dörenthe, Laggenbeck, Lehen, Osterledde, Püsselbüren, Schafberg, Schierloh und Uffeln, mit rd. 52.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ² , ist eine Mittelstadt und die größte Stadt in der westfälischen Region Tecklenburger Land sowie nach Rheine die zweitgrößte im Kreis Steinfurt, Nordrhein-Westfalen. Durch seinen Steinkohlebergbau und als Kraftwerksstandort erlangte Ibbenbüren überregionale Bekanntheit. Die Stadt, die von der Ibbenbürener Aa durchflossen wird, liegt am Nordwestende des Teutoburger Walds zwischen Rheine im Westen und Osnabrück im Osten, die jeweils etwa 20 Kilometer entfernt sind.
Soziale Infrastruktur³	<p>Beschäftigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 18.668 (Stand: 24. April 2019) • Arbeitslosenquote: 3,5 % (Stand: September 2019) <p>Bildung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kindergärten • 9 Grundschulen • Gesamtschule • 2 Gymnasien • Gemeinschaftshauptschule mit 2 Standorten • 3 Realschulen • 3 Berufskollegs • 2 Förderschulen • städtische Musikschule • Volkshochschule <p>Kultur, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Motorradmuseum • Bergbaumuseum • Fahrzeug- und Technikmuseum • Stadtmuseum • Willy-Hellermann-Museum • Veranstaltungshaus „Schauburg“ des „Quasi so –Theater e.V.“ • Kulturspeicher • Jugendkulturzentrum „Scheune“ • div. Vereine
Überregionale Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> • Autobahn A1 (Saarbrücken – Trier – Köln – Dortmund – Osnabrück – Bremen – Hamburg – Lübeck - Heiligenhafen), Abfahrt bei Tecklenburg / Lengerich • Autobahn A 30 / E 30 (Amsterdam – Osnabrück – Berlin – Warschau), mit drei Abfahrten Ibbenbüren, Ibbenbüren-Laggenbeck und Ibbenbüren-West

¹ Auszüge aus www.wikipedia.de/Ibbenbüren

² Quelle: www.ibbenbueren.de

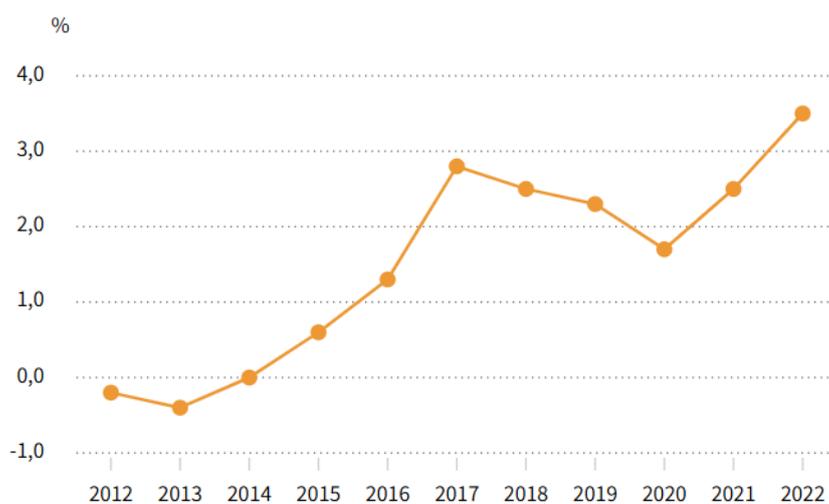
³ Quelle: www.ibbenbueren.de

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

- Autobahn A 31 (Emden – Bottrop), Abfahrt bei Autobahnkreuz Schüttorf
- Bundesstraße B 219 (Ibbenbüren – Münster)
- Landesstraße L 501 (Osnabrück – Rheine)
- Dortmund-Ems-Kanal
- Mittellandkanal
- Eisenbahnstrecke Berlin – Rotterdam / Amsterdam
- Münster Osnabrück International Airport

Demographische Entwicklung⁴

Ibbenbüren | Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (i)



✓ Ibbenbüren

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

Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

⁴ Quelle: www.wegweiser-kommune.de/kommunen/ibbenbueren

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze⁵ Eigentumswohnungen - Weiterverkauf (30 - 120 m² Wohnfläche)

261 geeignete Kaufverträge	+ 8,3 %	↗
164.733 Euro Ø Kaufpreis	- 2,6 %	➡
2.173 Euro/m ² Wohnfläche	- 1,9 %	➡

**Wirtschaftsklima/
Geschäftslage/Geschäfts-
erwartungen⁶**

„Die Konjunktur steckt fest, die Stimmung in der Wirtschaft ist im Keller. Ein deutlicher Befreiungsschlag und starke Impulse bleiben weiter aus. Die konjunkturelle Entwicklung verläuft weiter enttäuschend. Alles in allem stehen die Zeichen weiter auf Stagnation oder leichter Rezession.

Geschäftslage

Die Geschäfte laufen nicht gut. Die anhaltende konjunkturelle Flaute trifft vor allem Industriebetriebe und auch Händler, während der Dienstleistungssektor etwas besser dasteht. Durch die multiplen Krisen und die hohen Kostensteigerungen der letzten Jahre gerät auch die finanzielle Situation der Unternehmen weiter unter Druck.

Geschäftsaussichten

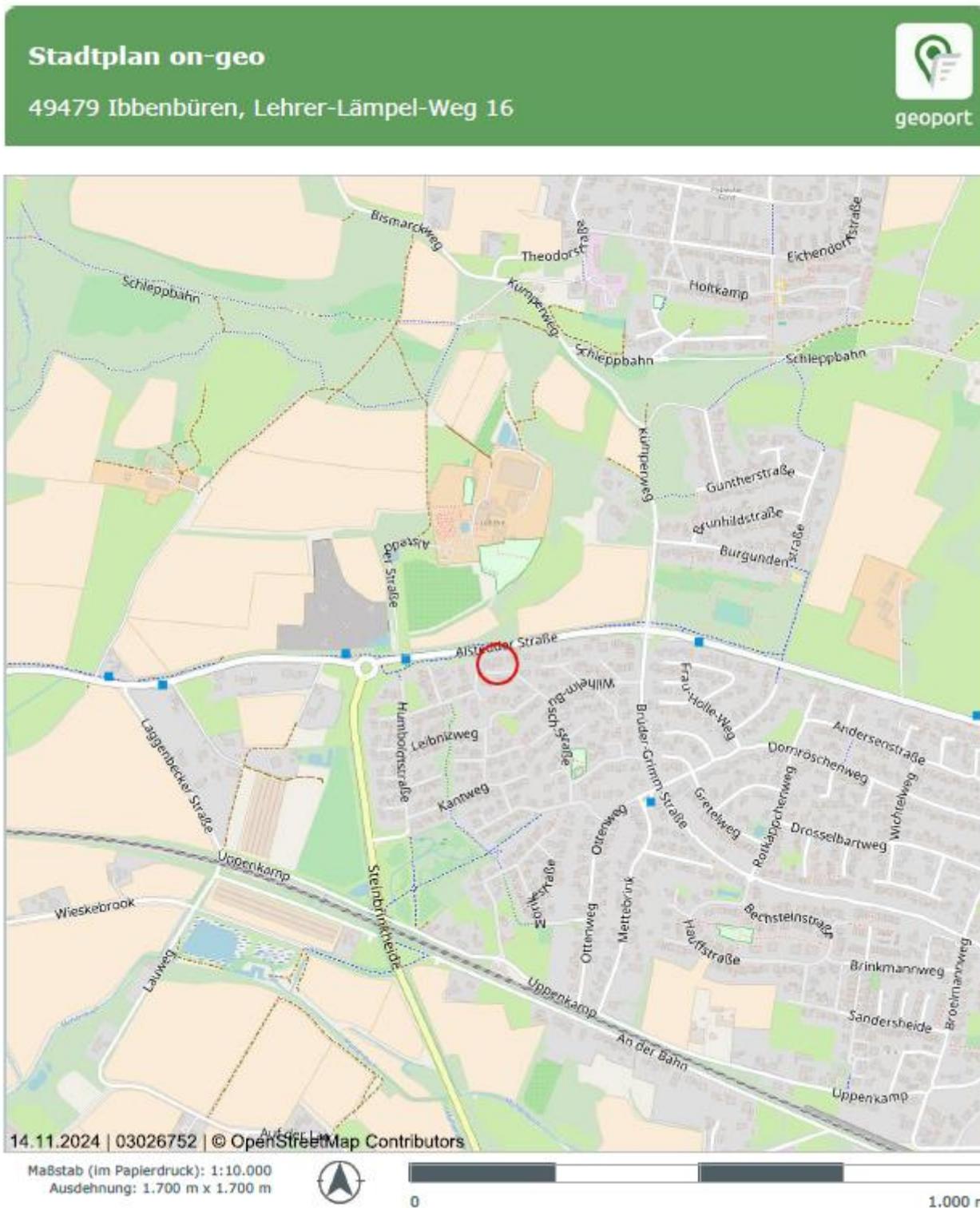
Die erhoffte wirtschaftliche Erholung wird wieder einmal in die Zukunft vertagt. Nur noch jeder siebte Betrieb rechnet mit schneller Besserung. Die allseits bekannten strukturellen Probleme - hohe Arbeitskosten, hohe Energiekosten, Bürokratiebelastungen - drücken die Erwartungen. Lösungen lassen weiter auf sich warten.“

⁵ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

⁶ Quelle: Konjunkturbericht der IHK Nord-Westfalen Herbst 2024

4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Laggenbeck, ca. 3,7 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums von Ibbenbüren, in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen verläuft in ca. 11 km Luftlinie, in östlicher Richtung. Die Bushaltestelle „Lehrer-Lämpel-Weg“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 450 m fußläufiger Entfernung, westlich des Bewertungsgrundstücks. Hier verkehren die Buslinien 120, N19 und R20. Der Bahnhof Laggenbeck befindet sich ca. 1,5 km (mit dem PKW) südöstlich des Bewertungsgrundstücks.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet
Immissionen	Durch die in ca. 500 m Luftlinie, südlich des Bewertungsobjekts verlaufende Eisenbahnstrecke, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 20,00 m
Mittlere Tiefe	ca. 32,00 m
Grundstücksgröße	704 m ² , davon 302,367/1.000 Anteil: 212,87 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück mit schmaler Straßenfront im Verhältnis zur Grundstückstiefe
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche verkehrsberuhigte Wohnstraße als Spielstraße
Straßenausbau	gepflastert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung durch die Garage an Flurstück 1153. Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
Bergschadensgefährdung	Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, Herrn Baumann v. 17.02.2025, unterliegt das zu bewertende Grundstück keiner Bergschadensgefährdung.

Baugrund, Grundwasser

Lt. Onlineabfrage am 13.02.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁷, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:

„Karstgebiet

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.

verlassene Tagesöffnung

Als verlassene Tagesöffnung werden im Bergbau, bei in der Vergangenheit aufgegebenen und nicht mehr bergbaulich genutzten Grubenbauen, alle Zugänge von der Tagesoberfläche (über Tage) in das Grubengebäude (unter Tage) bezeichnet.

Im Wesentlichen sind hier Schächte und Stollen zu unterscheiden. Schächte sind senkrechte (seigere) oder auch schräge (tonnlägige) Grubenbaue, Stollen hingegen waagerechte (söhlige) Grubenbaue, welche eine Lagerstätte von der Tagesoberfläche aus erschließen.

Gasaustritt in Bohrungen

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

Sämtliche Beschaffenheiten spiegeln sich im Bodenrichtwert wider. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt an, dass flächenhafte Auswirkungen wie u.a. Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 13.02.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁸.

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

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 22020 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 22020 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 3: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 L 1/24). Eingetragen am 27.05.2024.

Lfd.-Nr. 4: Auflassungsvormerkung für XXX Bezug: Bewilligung vom 15.05.2024 (UVZnr. B 586/2024, Notar Dr. Tom O. Bader, Köln). Die

⁷ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁸ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 3. Die Abtretung des vorge-
 merkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 09.07.2024.

Lfd.-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibb-
 enbüren 7 K 6/24). Eingetragen am 18.09.2024.

Anmerkung

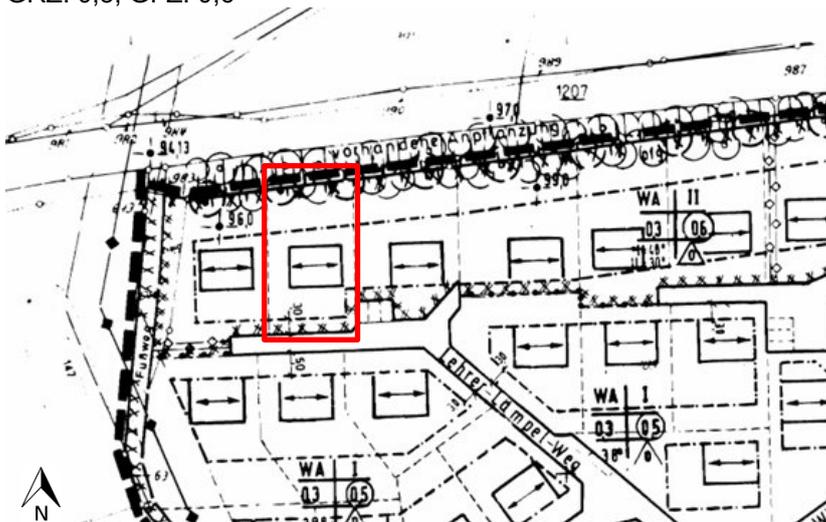
Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung
 von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung
 nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf.
 beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen
 bzw. bei Beleihungen berücksichtigt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

Wohnungsbindung

Lt. Auskunft der Stadt Ibbenbüren, FD Soziales Abt. Soziale Förde-
 rung, Frau Bensmann v. 17.02.2025, „wurde das Objekt „Lehrer-Läm-
 pel-Weg 16“ in Ibbenbüren nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Es
 sind keine Bestimmungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nut-
 zung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG
 NRW) zu beachten.“

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51, „Ottenhof“, 1. Änderung, gem. BauNVO v. 1990, zuletzt geä. vom 1993

WA = Allgemeines Wohngebiet, II-geschossige Bauweise (als
 Höchstgrenze), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Einzelhäu-
 ser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, Doppelhäuser gel-
 ten bez. der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelhäuser,
 GRZ: 0,3, GFZ: 0,6



Altlastenverzeichnis

Der Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt - Frau Vidal, teilte am
 21.11.2024 Folgendes mit: „das genannte Grundstück ist nicht im Ver-
 zeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen
 und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst.
 Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Eintragungen im Baulastenver- zeichnis

Lt. Auskunft der Stadt Ibbenbüren, FD Stadtplanung/Bauordnung,
 Herrn Reinke v. 18.11.2024, besteht keine Baulasteintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezo-
 gen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Ibbenbüren, FD Stadtplanung, Beitragsrecht, Frau Weber,
 bescheinigt am 28.11.2024 Folgendes:

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
 Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)

Der Erschließungsbeitrag für den vorhandenen Ausbau des „Lehrer-
 Lämpel-Weges 16“ ist nicht mehr zu erheben.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Kanalanschlussbeitrag

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

Kostenersatz für die Anschlussleitung an die Abwasseranlage einschließlich Kontrollschächte

Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Bei Erneuerung der Leitung/Kontrollschächten ist ein Kostenersatz nach der dann gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren zu entrichten.

Kostenerstattungsbeträge gemäß §§ 135 a – c BauGB

Kostenerstattungsbeträge wurden nicht erhoben.

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.“

Denkmalschutz

nicht vorhanden

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 wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Der Bauschein Nr. 409/83 v. 08.11.1983 „Neubau eines Wohnhauses (4 WE) mit Garage“ sowie der Bauschein Nr. 63-20-01 v. 26.01.1987 „Ausbau des Dachgeschosses“ lag dem Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Baurechtlich sind 4 Wohneinheiten im Gebäude zulässig. Die Wohnung Nr. 4 im OG und DG wird zur Zeit als 2 Wohneinheiten genutzt. Baurechtlich handelt es sich bei den Wohnräumen im Dachgeschoss (Nr. 4 des Aufteilungsplanes) nicht um eine selbständige Wohnung sondern lediglich um zusätzliche zu der Wohnung im Obergeschoss (Nr. 4 des Aufteilungsplanes) gehörige unselbständige Wohnräume. Die Räume der Wohnung Nr. 4 im OG und DG sind durch das Treppenhaus voneinander getrennt. Die in der Grundrisszeichnung als Bodenraum dargestellte Räumlichkeit, darf nicht als Küchenraum genutzt werden.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Mehrfamilienhaus - Wohnung Nr. 4, OG/DG

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

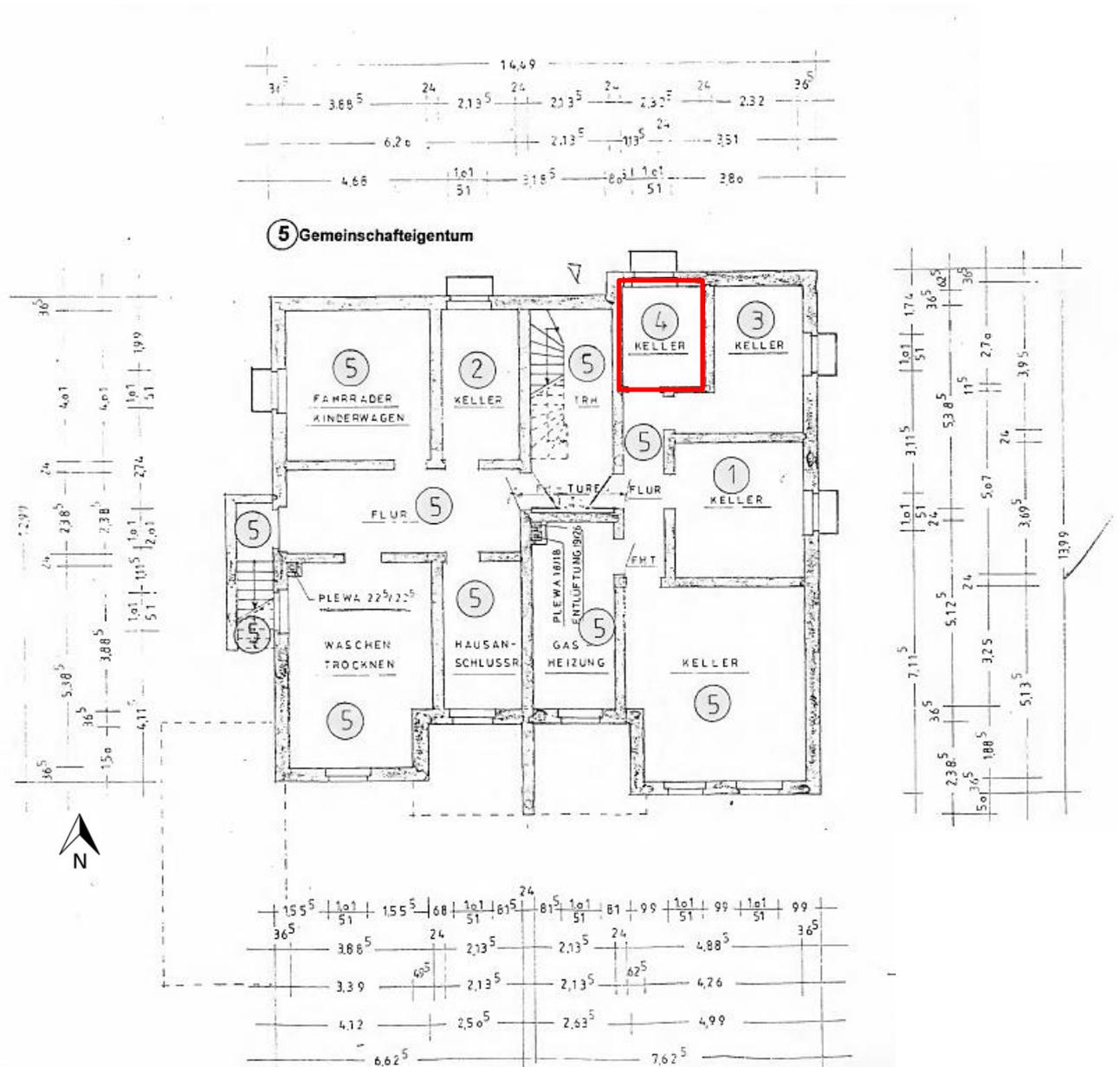
Art des Gebäudes	unterkellertes II-geschossiges Mehrfamilienhaus mit baurechtlich zulässigen 4 Wohneinheiten, das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1984
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁹
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

⁹ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

5.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung von 2009



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

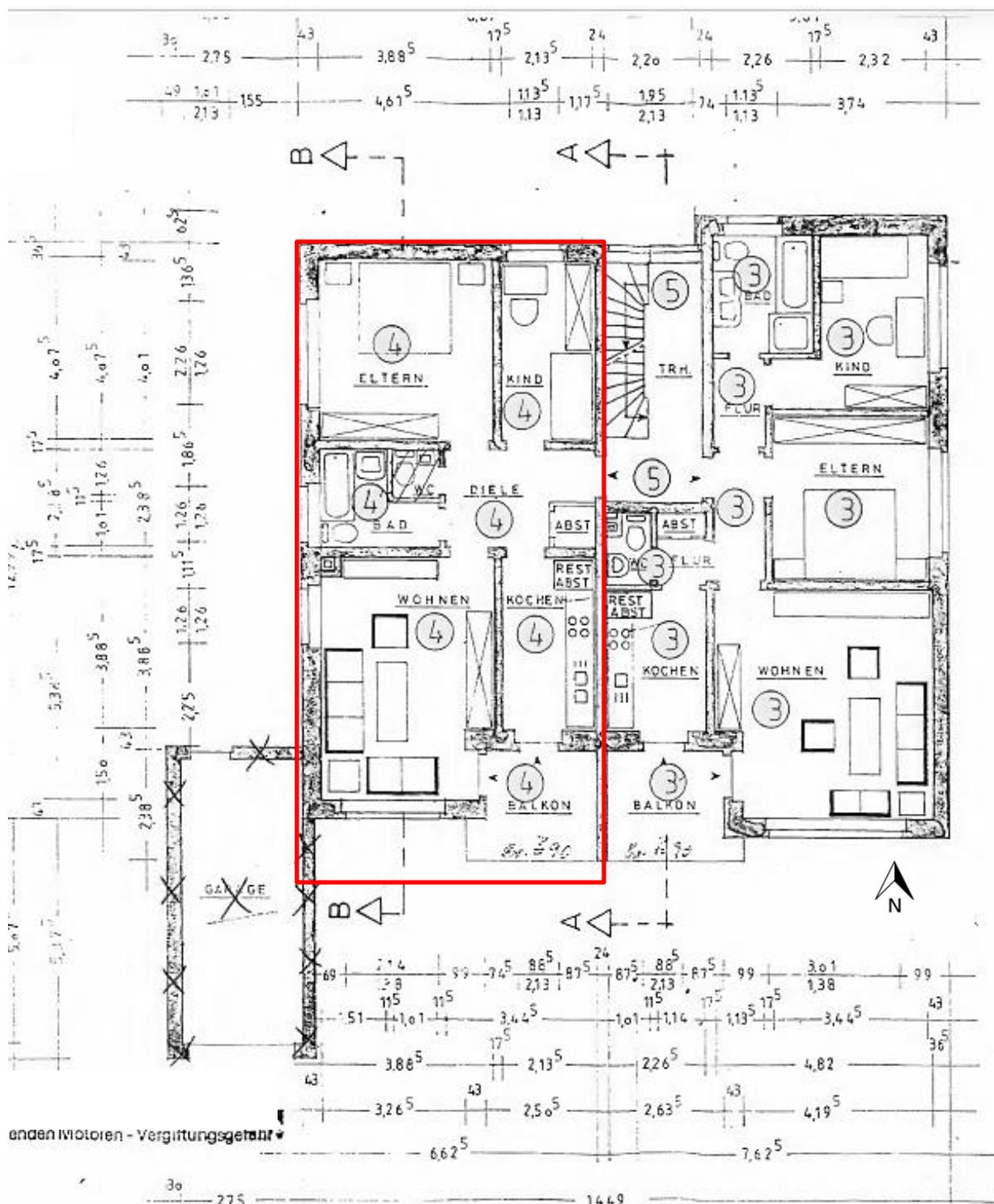
Obergeschoss

Zeichnung von 2009

Folgende Räume sind lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn vorhanden:

Wohnung Nr.4:

Diele mit Abstellraum, Küche mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Süden orientiert), Wohnzimmer (zum Süden orientiert) mit Zugang zum Balkon, Bad, Schlafzimmer (zum Westen orientiert), Kinderzimmer (zum Norden orientiert)



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

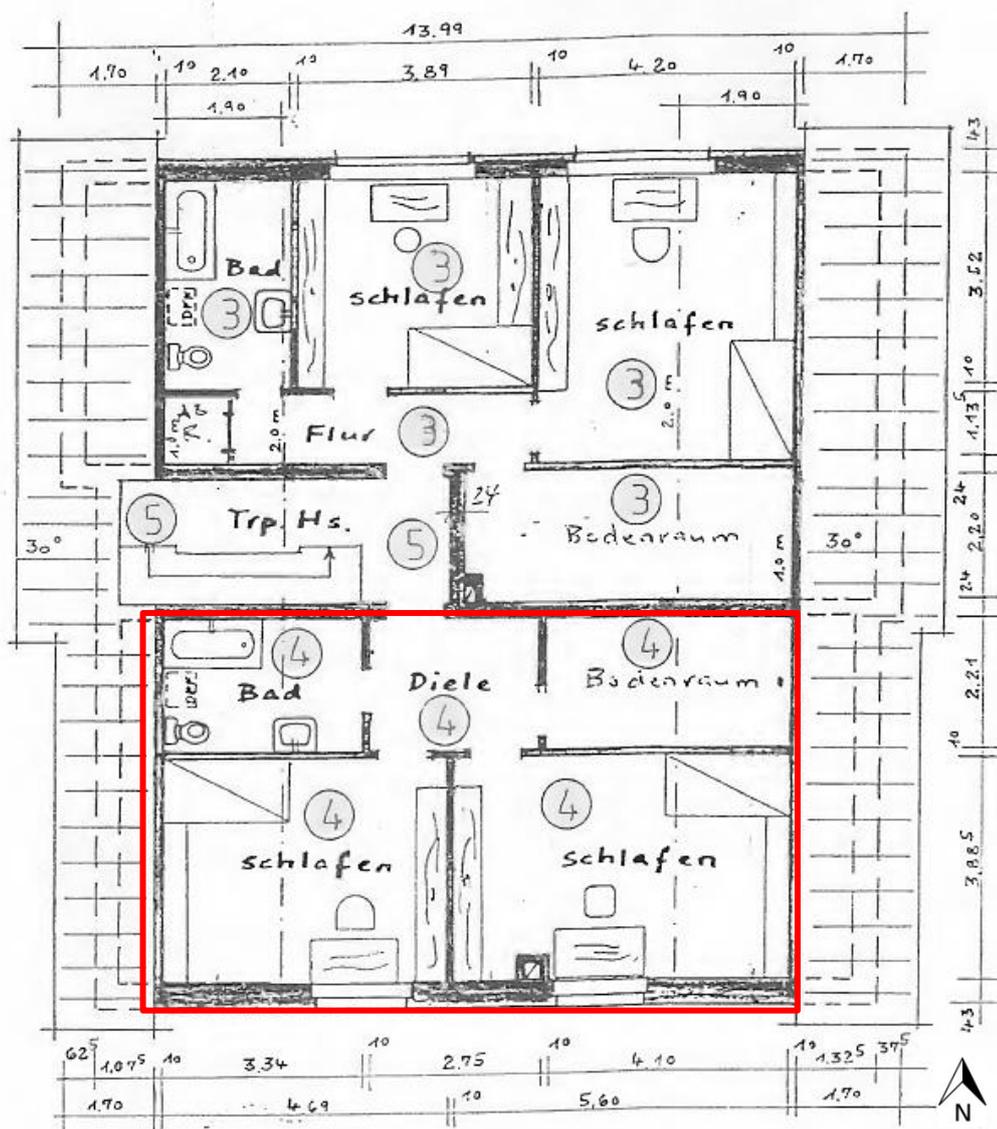
Obergeschoss

Zeichnung von 2009

Folgende Räume sind lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn vorhanden:

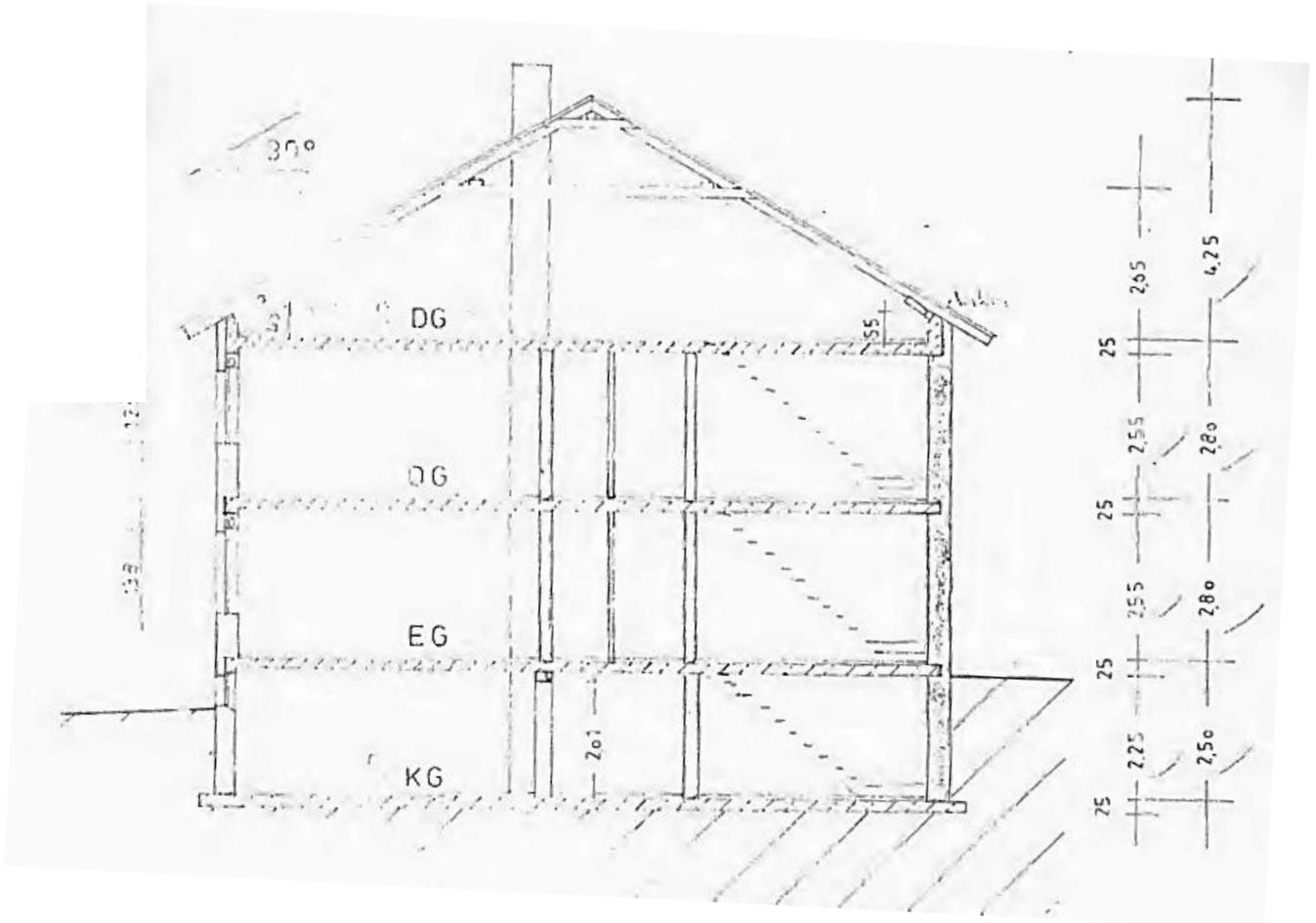
weitere Räume der Wohnung Nr.4:

Diele, Bodenraum, wird zur Zeit als Küche genutzt, ist jedoch baurechtlich nicht zugelassen (zum Osten orientiert), Schlafzimmer (zum Süden orientiert), Schlafzimmer (zum Süden orientiert), Bad



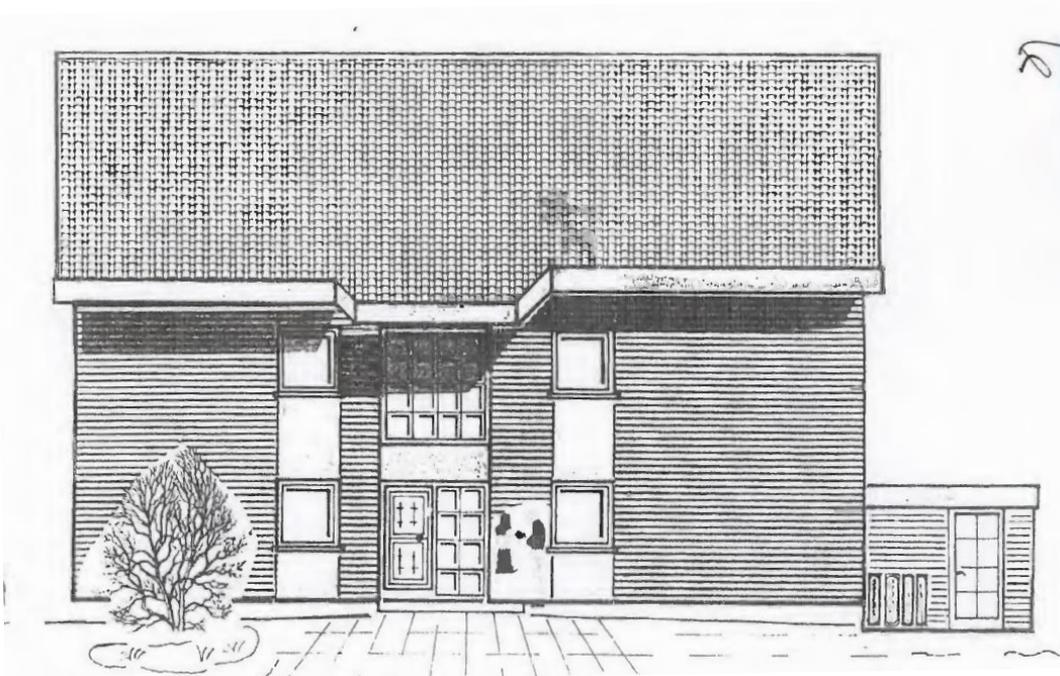
Schnitt

Zeichnung von 1990



Ansichten

Zeichnungen von 2009

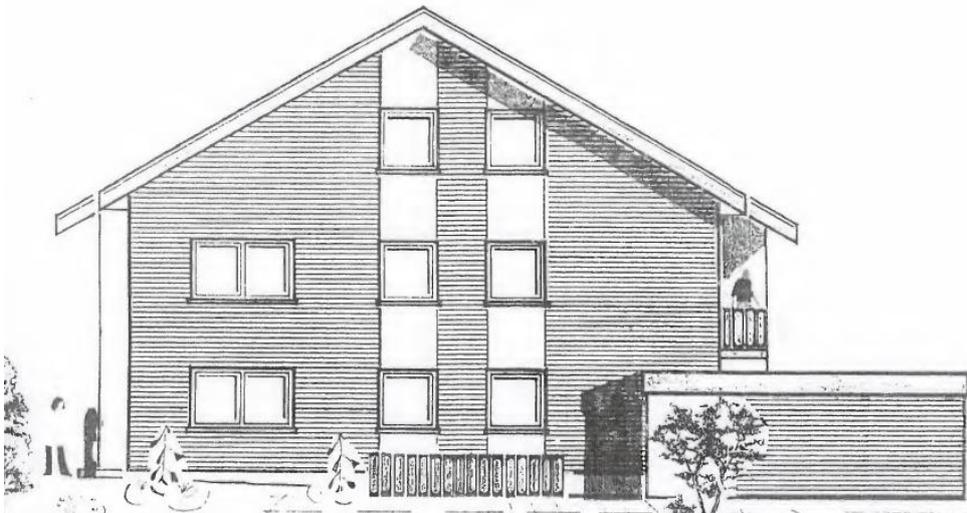


Norden

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025



Süden



Westen



Osten

5.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kelleraußenwände	Kalksandstein, 36,5 cm
Umfassungswände	massiv, ca. 43 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	Kalksandstein, ca. 11,5 cm – 24,0 cm
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Fliesenbelag, schmiedeeisernes Geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Fassade/Außenverkleidung	verklinkert und verfugt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Einrichtungen	offener Kamin im DG

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

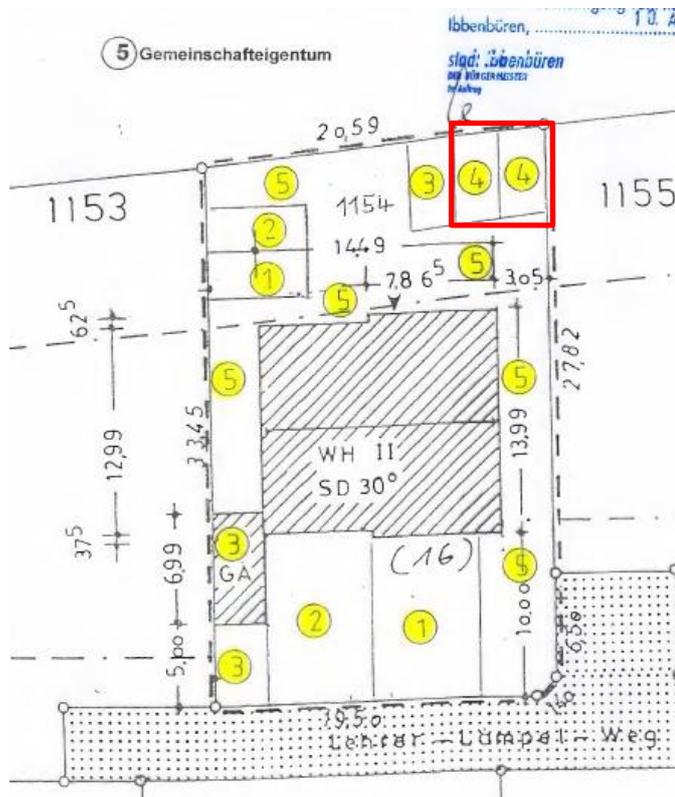
5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch Bepflanzungen und zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie die Parkierungsfläche ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche, Buschwerk, Sträuchern sowie Bäumen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen gepflegten Zustand. Zur Wohnung Nr. 4 besteht ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 4.



5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Bäder raumhoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, zum Teil vertäfelt
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	größtenteils vorhanden
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen
Bad – Ausstattung	Bad im OG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne Bad im DG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne
Sanitärobjekte	in weiß und beige

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	<p>Zum Teil Feuchtigkeit im Kellergeschoss. zum Teil sind Türen, inkl. Türschlösser erneuerungsbedürftig, im OG besteht durch starken Nikotineinfluss erhöhter Renovierungs-/Sanierungsbedarf, die Räume im OG müssen entrümpelt werden, das gesamte Gebäude macht einen ungepflegten Eindruck.</p> <p>Wertansatz: 10.000,00 €. Die tatsächlichen Kosten können auch darüber oder darunter liegen.</p>
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>„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. (...)“</p> <p>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.“¹⁰</p> <p>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 der 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.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde vom Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf</p>

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

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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

5.1.8. Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung vom 16.08.1983 und 29.07.2009 aus der Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro geprüft und übernommen.

Obergeschoss:

Eltern	3,885 x 4,075	=	15,83 qm
Kind	2,135 x 4,01	=	8,56 "
Bad	1,51 x 2,385 = 3,60		
	+ 1,125 x 1,01 = 1,14	=	4,74 "
WC	1,01 x 1,26	=	1,27 "
Diele/Abstr.	3,445 x 2,385	=	8,22 "
Kochen	2,135 x 3,885	=	8,29 "
Wohnen	3,885 x 5,385 = 20,92		
	./. 0,625 x 1,50 = 0,94	=	19,98 "
		zusammen	= 66,89 qm
		davon 97 %	= 64,88 qm
Balkon	2,505 x 2,385 = 5,97		
Terrasse	+ 0,43 x 0,885 = 0,38		
	zus. = 6,35 / 2	=	3,18 qm
		Summe	= 68,06 qm

Dachgeschoss:

schlafen	3,885 x 3,74	=	14,53
schlafen	3,885 x 4,65	=	18,07
Bad	2,21 x 2,39	=	5,28
Diele	2,21 x 2,75	=	6,08
Bodenraum	2,21 x 3,15	=	6,96
	50,92 x 0,97	=	49,39 m ²

Zusammenstellung

Wohnfläche OG:	68,06 m ²
Wohnfläche, DG:	49,39 m ²
Wohnfläche, Wohnung Nr. 4:	117,45 m ²

Plausibilisierung der Wohnfläche

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

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Wohnhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „eingeschränkt“ einzuschätzen, da die Räume im OG und DG der Wohnung Nr. 4 nicht innerhalb der Wohnung verbunden sind. Die Räume des DGs der Wohnung Nr. 4 sind nur über das Treppenhaus erreichbar. Die Nutzung der Räume im DG als abgeschlossene Wohnung ist baurechtlich nicht zulässig.
Verkäuflichkeit	Die Verkäuflichkeit ist als „verhalten“ einzuschätzen, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit. Weiterhin ist die Tatsache, dass die Räume im DG nicht als abgeschlossene Wohnung genutzt werden dürfen als „Erschwernis der Verkäuflichkeit“ anzusehen.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts	<p>Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.</p> <p>Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Vergleichswertverfahren • das Ertragswertverfahren • das Sachwertverfahren • oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. <p>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.</p> <p>Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.</p>
--	--

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

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	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, sodass das Vergleichswertverfahren hier Anwendung findet. Der Vergleichswert ermittelt sich aus Objekten vergleichbarer Art, Lage und Qualität.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen	Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind. Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.
Anwendbarkeit	Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts herangezogen.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen	Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.
Anwendbarkeit	Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung, kommt für das zu bewertende Objekt nicht in Betracht, da es sich um eine Eigentumswohnung handelt. Ferner hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Eigentumswohnungen keine Marktanpassungsfaktoren gem. § 6 Absatz 2 ImmoWertV abgeleitet.

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen 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: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

7.2.2. Bodenwertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Bodenrichtwert an:

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2024 = 200 €/m²**

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 wurde am Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ibbenbüren
Postleitzahl	49479
Gemarkungsname	Ibbenbüren
Ortsteil	Laggenbeck
Bodenrichtwertnummer	7022
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	150 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone IB 29

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Geschosszahl	II-geschossige Bauweise
Tiefe	32 m

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

Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus in II-geschossiger Bauweise bebaut, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Bezugnehmend auf die Grundstückstiefe ist die Differenz zur Grundstückstiefe der Richtwertzone wegen der Geringfügigkeit (2 m) zu vernachlässigen.

Es erfolgt keine Anpassung des Bodenwertes.

Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	200 €/m ²
Grundstücksfläche	x 704 m ²
Bodenwert	140.800,00 €

Anteiliger Bodenwert:

Bodenwert	x	Miteigentumsanteil	
140.800,00 €	x	302,367/1.000	42.573,00 €
			rd. 43.000,00 €

7.3. Vergleichswertermittlung

7.3.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale 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 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: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

7.3.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Wohnungseigentum mittels Regressionsanalyse abgeleitet. Der Mittelwert der normierten Kaufpreise beträgt **3.045 €/m²**.

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	bis 4	1,00	Gebäudeart	Zweifamilienhaus	1,00 *
	5 - 10	0,87		Dreifamilienhaus	1,02 *
	11 - 25	0,72		Mehrfamilienhaus	1,00
	26 - 40	0,58		Wohn- und Geschäftshaus	0,96
	41 - 60	0,44		31 - 60	0,97
Anzahl der Einheiten im Gebäude	bis 6	1,00	Wohnfläche [m ²]	61 - 90	1,00
	7 - 12	1,02		91 - 120	0,98
	13 - 30	0,94		121 - 150	1,00 *
	31 - 65	0,94 *			

* Für diese Umrechnungskoeffizienten wurde eine sachverständige Anpassung vorgenommen. Für einige Umrechnungskoeffizienten zeigte die Regressionsanalyse keinen signifikanten Unterschied zur Norm der Stichprobe. In diesen Fällen wurden die Werte der betroffenen Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf 1,00 angepasst. Im Rahmen einer individuellen Verkehrswertermittlung ist deshalb eine sachverständige Prüfung und Wertung des auf diesen Umrechnungskoeffizienten beruhenden Verfahrensergebnisses notwendig.

Tabelle 57 Indexreihe für den Teilmarkt Wohnungseigentum - Vergleichswertverfahren -

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

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	bis 4 Jahre	1,00	41 Jahre	0,44
Anzahl der Einheiten im Gebäude	bis 6	1,00	baurechtlich gestattet: 4	1,00
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	1,00	Mehrfamilienhaus	1,00
Wohnfläche	61 - 90 m ²	1,00	117,45 m ²	0,98
Index	2020	1,00	2023	1,18

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

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.

$$\text{Hier: } 3.045 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,44 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,18}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 1.549 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 1.549 €/m²**

Grundstückswert =
 Wohnfläche * Vergleichsfaktor : 117,45 m² x 1.549 €/m² = 181.930,00 €

**vorläufiger Vergleichswert,
 entspricht dem marktangepassten
 vorläufigen Vergleichswert** **rd. 182.000,00 €**

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 182.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Die Räume im DG dürfen baurechtlich nicht als selbständige Wohneinheit genutzt werden. Der Bodenraum darf baurechtlich nicht als Küchenraum genutzt werden. Der Sachverständige hält hierfür einen 20%igen Abschlag für angemessen. - 36.400,00 €

Bauschäden/Baumängel - 10.000,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine 0,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 4, siehe nachfolgende Berechnung 11.000,00 €

Vergleichswert 146.600,00 €
rd. 147.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Nebenrechnung – Sondernutzungsrecht an den PKW-Einstellplätzen Nr. 4:

Ein Sondernutzungsrecht an einer Stellplatzfläche ermittelt sich durch Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgelts.¹¹

Im Mietspiegel der Stadt Ibbenbüren (Stand 31.01.2021) wird für PKW-Stellplätze ein mittlerer Mietpreis in Höhe von 20,00 €/Monat veröffentlicht. Der Sachverständige hält einen Mietpreis in Höhe von 20,00 €/Monat je PKW-Einstellplatz für angemessen. Unter der Voraussetzung der Restnutzungsdauer von 39 Jahre (gekoppelt an das Wohnhaus) und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %¹² ergibt sich Folgendes:

$$2 \times 20,00 \text{ €/Monat} = 40,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 480,00 \text{ €/Jahr}$$

Barwertfaktor bei 39 Jahren
 Restnutzungsdauer und
 3,0 % Liegenschaftszinssatz = 22,81

Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$$480,00 \text{ €/Jahr} \times 22,81 = 10.949,00 \text{ €, rd. } \underline{\underline{11.000,00 \text{ €}}}$$

7.4. Plausibilisierung - Ertragswertermittlung

7.4.1. Methodik

Beschreibung

„Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie.“¹³ Zunächst werden die jährlichen Roherträge (Mieten und Pachten) auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Von diesem Rohertrag werden die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht. Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Aufwendungen, die der Eigentümer für die Immobilie zu tragen hat.

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

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

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 2450

¹² siehe 7.4.2. „Liegenschaftszinssatz“

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, S. 1707

sind. Man spricht hier von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

7.4.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

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

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

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Stand 1. Januar 2025, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

359,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 429,00 € jährlich je Eigentumswohnung
 47,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten

14,00 €/m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
 104,00 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur.

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

Liegenschaftszinssatz

„Der Liegenschaftszinssatz ist eine aus repräsentativen Markdaten ermittelte Wachstumsrendite, mit der ein Miet- und Kapitalwachstum und somit auch die Inflation berücksichtigt wird.“¹⁴

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

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

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

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für vermietetes Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,2 % (Standardabweichung 1,5 % bei einer Spanne 0,2 % bis 6,5 %) und für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,3 % (Standardabweichung 0,8 % bei einer Spanne 0,6 % bis 4,2 %) angegeben.

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 1580

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Dieser Auswertung liegen Kennzahlen wie eine \emptyset Restnutzungsdauer von 51 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie u.a. eine Wohnfläche von 68 – 87 m² zu Grunde.

Die zu bewertende Eigentumswohnung weist eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie eine Wohnfläche von 117,45 m² auf.

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

Barwertfaktor

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

7.4.3. Marktüblich erzielbare Mieten

Im Mietspiegel der Stadt Ibbenbüren, Stand 31.01.2021, werden folgende Mietpreise (nettokalt) angegeben, die mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angepasst werden:

Wohnungsgröße	Fiktives Baujahr						Bemerkung
	Gruppe I bis 1970	Gruppe II 1971 - 1980	Gruppe III 1981 - 1990	Gruppe IV 1991 - 2000	Gruppe V 2001 - 2010	Gruppe VI 2011 - 2020	
30 - 60m ²	5,90	6,35	6,55	6,60	7,30	8,30	Basismiete
	4,35 bis 6,50	4,70 bis 7,00	4,85 bis 7,25	4,90 bis 7,30	5,40 bis 8,05	6,10 bis 9,10	Spanne
61 - 90m ²	5,45	5,90	6,05	6,15	6,75	7,65	Basismiete
	4,05 bis 6,00	4,35 bis 6,50	4,50 bis 6,70	4,55 bis 6,75	5,00 bis 7,45	5,65 bis 8,45	Spanne
91 - 120m ²	4,95	5,35	5,50	5,60	6,15	6,95	Basismiete
	3,65 bis 5,45	3,95 bis 5,90	4,10 bis 6,10	4,10 bis 6,15	4,55 bis 6,75	5,15 bis 7,70	Spanne

* alle Werte der Tabelle sind in €/m² Wohnfläche angegeben

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (mehr als 7 Wohnungen)	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (3 bis 6 Wohnungen)	1,00
	Zweifamilienhaus	1,05
Wohnfläche	30 - 60 m ²	1,08
	61 - 90 m ²	1,00
	91 - 120 m ²	0,91
Wohnungsausstattung	gehoben	1,05
	normal	1,00
	einfach	0,89
Wohnlage	gut	1,00
	mittel	0,95
	einfach	0,83

Die folgende Grafik¹⁵ stellt für das zu bewertende Grundstück eine „mittlere Wohnlage“ dar.



¹⁵ Quelle: www.capital.de/immobilien-kompass/

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

Bewertungsobjekt:

Baujahr: 1984
 Wohnfläche: 117,45 m²

Gewählte Basismiete lt. Mietspiegel:
 6,10 €/m² (Höchstwert der Spanne) + 15 %,
 da Mietspiegel Stand 31.01.2021
 6,10 €/m² + 15 % =

7,02 €/m²

Wohnung im Mehrfamilienhaus, hier
 baurechtlich 4 Wohneinheiten: Faktor 1,00
 Wohnfläche 117,45 m²: Faktor 0,91
 Wohnungsausstattung normal: Faktor 1,00
 Wohnlage mittel: Faktor 0,95

Berechnung: 7,02 €/m² x 1,00 x 0,91 x 1,00 x 0,95 = 6,07 €/m²

Der Sachverständige legt für die nachfolgende Ertragswertberechnung den Mietpreis in Höhe von **6,07 €/m²** zu Grunde.

Für die PKW-Stellplätze wählt der Sachverständige einen monatlichen Mietpreis von je **20,00 €**, wie im Mietspiegel angegeben.

7.4.4. Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbar)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung Nr. 4, OG/DG	117,45	6,07	713,00	8.556,00
2 PKW-Stellplätze Nr. 4, á 20,00 €			40,00	480,00
Jährliche Nettokaltmiete, gesamt				9.036,00

Jährliche Nettokaltmiete 9.036,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

▪ Verwaltungskosten

Wohnung = 429,00 €
 2 PKW-Stellplätze á 47,00 € = 94,00 €

▪ Instandhaltungsaufwendungen

14,00 €/m² x 117,45 m² = 1.644,00 €
 2 PKW-Stellplätze á 106,00 € = 212,00 €

▪ Mietausfallwagnis

2 % von 9.036,00 € 181,00 €

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 28,0 % jährlich 2.560,00 € - 2.560,00 €

Jährlicher Reinertrag 6.476,00 €

Bodenwertverzinsungsbetrag, Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil 3,0 % * 43.000,00 € - 1.290,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen Übertrag 5.186,00 €

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	Übertrag	5.186,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	39 Jahre	
Barwertfaktor bei 39 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz		* 22,81
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	5.186,00 € x 22,81 =	118.293,00 €
Bodenwertanteil		<u>43.000,00 €</u>
		161.293,00 €
vorläufiger Ertragswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert		rd. 161.000,00 €

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	161.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Die Räume im DG dürfen baurechtlich nicht als selbständige Wohneinheit genutzt werden. Der Bodenraum darf baurechtlich nicht als Küchenraum genutzt werden. Der Sachverständige hält hierfür einen 20%igen Abschlag für angemessen.	- 32.200,00 €
Bauschäden/Baumängel	- 10.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 4 wurde bereits innerhalb der Ertragswertberechnung berücksichtigt	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	118.800,00 € <u>rd. 119.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Vergleichswert (€)	Ertragswert (€)
43.000,00	147.000,00	119.000,00 €

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

Die Differenz zwischen dem Vergleichswert und dem zur Plausibilisierung dienenden Ertragswert liegt bei ca. 19 %.

Der Verkehrs- / Marktwert

des **302,367/1000** Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 49479 Ibbenbüren, Lehrer-Lämpel-Weg 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und Balkon, jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplanes. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 4 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von
Ibbenbüren

Blatt 22020

Gemarkung

Ibbenbüren

Flur 49

Flurstück 1154

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 mit

147.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 1.252,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr.4 im OG/DG „Lehrer-Lämpel-Weg 16“, 49479 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Anmerkung

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

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

Osnabrück, 18.02.2025

Dipl.-Ing. Peter Roos

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



ETW Nr. 4 im 4 Fam.- Haus,
mit 2 EP's, 1.OG recht und
DG rechts vom
Hauseingang gesehen,
Lehrer-Lämpel-Weg 16,
Ibbenbüren, OT
Laggenbeck,
Straßenansicht Südosten



Straßenansicht, Südwesten



Hofansicht mit 2 Garagen,
Norden



2 EP's



Betontreppe mit
Fliesenbelag, Stahlgeländer
mit Kunststoffhandlauf



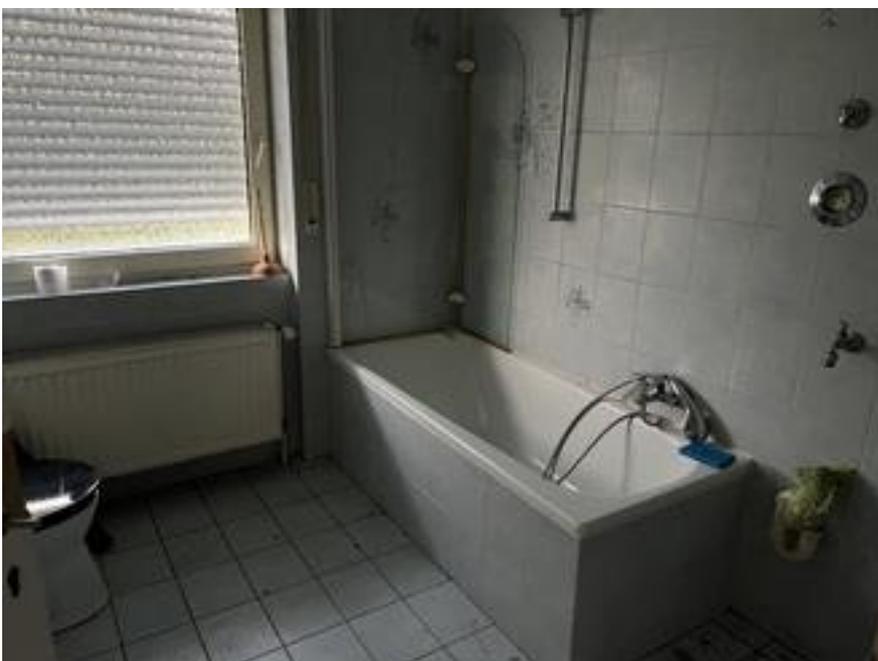
1.OG rechts, ETW Nr. 4,
Küche



1.OG rechts, Wohnen,
fehlendes Türschild



1.OG rechts, Balkon



1.OG rechts, Bad



1.OG rechts, Bad



Die Tür zum Bad



1-OG rechts, Eltern



1.OG rechts, Kind



Fehlendes Schloss, in Tür
zum Kinderzimmer



1.OG rechts,
Deckenverkleidung in Diele



DG rechts, Diele



DG rechts, Küche



DG rechts Schlafen 1



DG rechts, Schlafen 1 mit Kamin



DG rechts, Schlafen 2



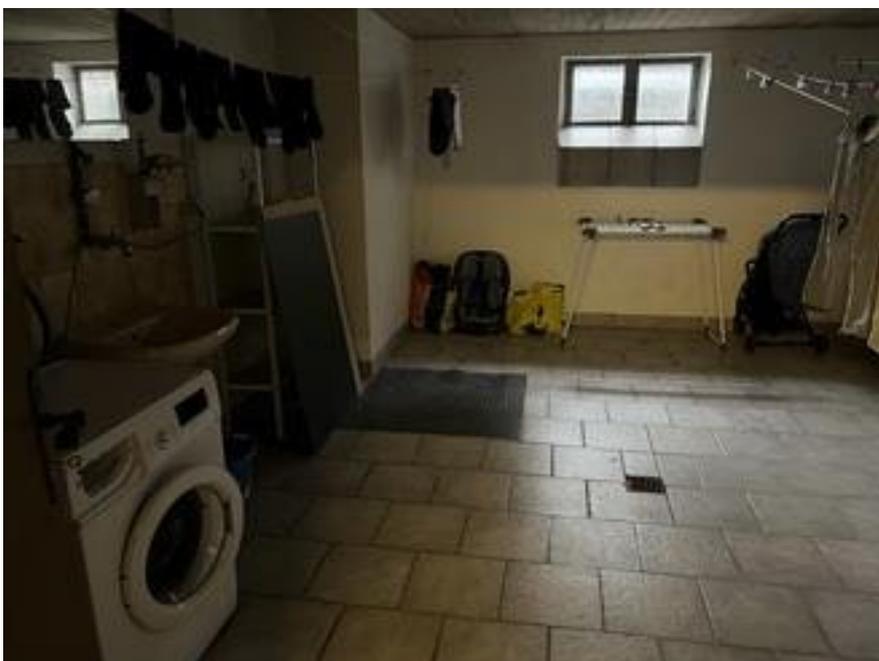
DG rechts, Bad mit Badewanne



Kellerflur rechts



Fahrradraum



Waschküche



Heizungsraum mit stark verschmutztem Fußboden



Heizungsraum im KG