

# Gutachten

---

über den Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Gemarkung Ibbenbüren  
Flur 26, Flurstück 119

Bergstrang 50  
49479 Ibbenbüren

Eigentümer



Wertermittlungstichtag

01.08.2024

Zweck des Gutachtens

Grundlage für die  
Zwangsversteigerung  
AG Ibbenbüren 7 K 10/23

Dieses Wertgutachten umfaßt 30 Seiten und ist in 6 Ausfertigungen erstellt

## Inhaltsverzeichnis

Seite	3	Rechtliche Gegebenheiten		
	4	Lage und Verkehr		
	5 - 7	Baubeschreibung und Wohnfläche		
	8	Grundsätze der Wertermittlung		
	9	Bodenwert		
	10 - 11	Sachwertberechnung		
	12 - 13	Ertragswertberechnung		
	14	Verkehrswertableitung		
	15	Verkehrswert		
	16	Stadtplanausschnitt	Maßstab:	----
	17	Lageplanausschnitt		----
	18 - 20	Grundrisse		----
	21 - 30	Fotos		

### **Angaben zu den Fragen des Amtsgerichtes:**

- a) Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden teilweise unterkellerten Einfamilienhaus und einem Gartenhaus bebaut. Das Anwesen wird von dem Miteigentümer [REDACTED] bewohnt.
- b) Die Anliegerstraße ist fertig ausgebaut. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erkennen.
- c) In der Örtlichkeit und in der Bauakte sind keine Hinweise auf eine Baulast vorhanden.
- d) Im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt sind, im Lagebereich des zu bewertenden Grundstücks, keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.
- e) Das Bauvorhaben ist, nach Angaben der Eigentümer, nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden.
- f) Das Grundstück liegt oberhalb des Abbaubereichs des ehemaligen Steinkohlebergbaus Ibbenbüren. Seitens der Eigentümer wurde kein Antrag zur Begutachtung über Bergschäden gestellt.

Das Amtsgericht Ibbenbüren hat mich gemäß Auftrag datiert vom 22.03.2024 (Geschäfts-Nr. 7 K 10/23) ermächtigt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachstehend aufgeführten Grundstücks zu erstellen. Der erste Ortsbesichtigungstermin fand am 26.06.2024 statt. Dieser kam nicht zur ordnungsgemäßen Durchführung, da der Bewohner diesen kurzfristig abgesagt hat. Der zweite Ortsbesichtigungstermin fand am 01.08.2024 statt. Anwesend waren die Eigentümer und der Unterzeichner. Fotoaufnahmen des bewohnten Innenbereichs wurden vom Bewohner untersagt.

### **1. Rechtliche Gegebenheiten**

Das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses ist wie folgt nachgewiesen:

<b>Grundbuch von:</b>	Ibbenbüren
<b>Blatt:</b>	1546
<b>Gemarkung:</b>	Ibbenbüren
<b>Flur:</b>	26
<b>Flurstück:</b>	119
<b>Größe:</b>	2.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsart:</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Lagebezeichnung:</b>	Bergstrang 50
<b>Eigentümer:</b>	

#### **Abteilung II des Grundbuchs:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 10/23). Eingetragen am 15.02.2024.

Weitere Eintragungen und sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

#### **Abteilung III des Grundbuchs:**

Evtl. Eintragungen in Abteilung III (Grundpfandrechte) sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und werden daher nicht beachtet.

#### **Behördliche Auskünfte:**

In Bezug auf die im Gutachten erwähnten bzw. verwendeten behördlichen Auskünfte und Angaben, die z.T. telefonisch eingeholt wurden, wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen. Es wird bei Erwerbsinteresse empfohlen diesbezüglich von den zuständigen Behörden aktuelle verbindliche Auskünfte einzuholen, da auch zwischenzeitliche Veränderungen nicht immer ausgeschlossen werden können. Für die jeweilige Rechtsverbindlichkeit aufgeführter Gesetzestexte und Erläuterungen etc. wird keine Gewähr übernommen, da eine Rechtsberatung nicht stattfindet.

#### **Energieausweis:**

Eine Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Daher muß bei einer Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden.

## **2. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **Lage und Verkehr**

Der Grundbesitz liegt im nordwestlichen Bereich von Nordrhein-Westfalen, im Kreis Steinfurt innerhalb der Stadt Ibbenbüren. Die Stadt Ibbenbüren mit den Stadtteilen Alstedde, Bockraden, Dickenberg, Dörenthe, Laggenbeck, Lehen, Osterledde, Püsselbüren, Schafberg, Schierloh und Uffeln liegt im nordwestlichen Münsterland. Die Gesamteinwohnerzahl beträgt rund 54.000 Personen.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt ist vorbildlich. Ibbenbüren ist über die A 30 an das europäische Fernstraßennetz angebunden. Es gibt drei Anschlussstellen: Ibbenbüren-West, Ibbenbüren und Laggenbeck. Über das nahegelegene Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück besteht eine Verbindung zur A 1. Als weitere Fernstraßen existieren beziehungsweise existierten im Stadtgebiet von Ibbenbüren die mittlerweile zu einer Landesstraße herabgestufte ehemalige Bundesstraße 65 sowie die weiterhin im Status einer Bundesstraße befindliche Bundesstraße 219, die u.a. eine schnelle Verbindung zum Münster-Osnabrück-International-Airport ermöglicht. Im südlich gelegenen Stadtteil Dörenthe besitzt Ibbenbüren Anschluss an den Dortmund-Ems-Kanal. Im westlich gelegenen Stadtteil Uffeln existieren ein weiterer Hafen und ein Stichkanal am Mittellandkanal. Die nächsten IC-Bahnhöfe sind Münster und Osnabrück. In Ibbenbüren findet man Anschluss an die Bundesbahnstrecke Amsterdam-Berlin.

Bergbau und Landwirtschaft haben hier im nördlichen Westfalen lange Zeit das Leben geprägt, nun strukturiert sich die Wirtschaft neu. Zahlreiche neue Betriebe und Branchen haben sich in den letzten Jahrzehnten in Ibbenbüren niedergelassen und tragen zu einem sehr breiten Firmenportfolio bei. Unternehmen der Logistikbranche, des Maschinenbaus, der Chemie, der Medizin und der Elektrotechnik zeigen neben Handel und Handwerk erfreuliche Expansions Tendenzen. Als Mittelzentrum hat Ibbenbüren einen Einzugsbereich von über 100.000 Menschen in der unmittelbaren Umgebung.

In der Stadt gibt es alle üblichen Schulformen (Grund-, Realschulen und Gymnasien) sowie alle Einrichtungen der Kinderbetreuung. Ibbenbüren verfügt über ein ausgezeichnetes Einkaufsangebot sowie über alle Einrichtungen des täglichen Lebens. Ibbenbüren bietet ihren Einwohnern ein breites Kultur- und Sportangebot und fördert Familien und Wirtschaft.

Der zu bewertende Grundbesitz liegt ca. 3 Kilometer nordöstlich der Stadtmitte im Stadtteil Bockraden. Die Straße Bergstang ist im Lagebereich des zu bewertenden Grundstückes fertig ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die umliegende Bebauung wird vorwiegend von einzelnen Wohnhäusern gebildet.

### **Grundstück**

Das zu bewertende Grundstück ist etwa rechteckig geformt (siehe Kartenauszug im Anhang). Es hat eine Straßenfront von rd. 53 Meter und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 47 Meter. Das Grundstück ist mit einem teilweise unterkellerten Einfamilienhaus und einem massiven Gartenhaus bebaut. Das Gartenhaus wurde ohne Baugenehmigung errichtet und ist somit illegal. Die unbebaute Grundstücksfläche ist partiell gepflastert und sonst vorwiegend naturbelassener Ziergarten.

Bodengutachten oder Aussagen über evtl. Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

### **3. Gebäude**

Die Baubeschreibung erfolgt nach den Feststellungen der Ortsbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung und den Angaben der Grundstückseigentümer. Die für die Wertermittlung erforderlichen Maße bzw. Werte wurden den Bauunterlagen entnommen und teilweise überschlägig ermittelt. Ob die in den Bauunterlagen vorhandenen Maße und Werte mit der Örtlichkeit übereinstimmen wurde nicht kontrolliert. Es wurde lediglich eine Plausibilitätskontrolle vorgenommen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft, sie wird aber unterstellt. Bei der Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen und technischen Anlagen vorausgesetzt. Beschrieben werden die vorherrschenden Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können, da die Feststellungen nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen wurden. Verdeckte bzw. unzugängliche Bauteile wurden nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweise oder auf dem Bauniveau entsprechend vergleichbarer Gebäude. Die Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Demnach wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso erfolgten keine genauen Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holz oder Mauerwerk) oder Rohrfraß (z.B. in Kupferleitungen). Die Bauwerke wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen. Ausreichend für die Begutachtung des Anwesens ist daher die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Grundstücksbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen. Es wird angenommen das Bauschäden und Baumängel, außer die im Gutachten berücksichtigten, nicht vorhanden sind.

#### **Baubeschreibung**

<b>Baujahr:</b>	ca. 1927; Anbau und diverse Modernisierungen in 1977 und 2017.
<b>Gründung:</b>	Streifen- und / oder Einzelfundamente mit Sohlplatte, o.ä.
<b>Wände:</b>	Außen: Massivmauerwerk mit Putzverblendung. Innen: vorwiegend Massivmauerwerk.
<b>Decken:</b>	KG / EG: Betondecken.
<b>Dach:</b>	Satteldach mit Dachpfannen.
<b>Fußböden:</b>	Estrich und Holzdielen mit Parkett, Fliesen und Teppichboden.
<b>Türen:</b>	Eingangstüren: aus Holz und Kunststoff. Innentüren: aus Holz mit Holzzargen.
<b>Fenster:</b>	aus Kunststoff mit ISO - Verglasung.
<b>Treppen:</b>	KG: Betontreppe; EG: Holztreppe.

<b>Sanitäre Einrichtung:</b>	ein Duschbad und ein Wannenbad mit WC im Erdgeschoß.
<b>Heizung:</b>	Kohleheizung ca. Bj. 1977 (tlw. defekt). Tlw. Fußbodenheizung.
<b>Wandbe- handlung:</b>	Innenputz mit Tapete.
<b>Decken- behandlung:</b>	Putz mit Anstrich.
<b>Entwässerung:</b>	Im Anschluss an den Abwasserkanal mit Druckpumpe.
<b>Versorgung:</b>	Strom- und Wasseranschluß.

### **Art und Ausstattung des Gebäudes**

Das Einfamilienhaus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen individuellen Gebäudegrundriss. Das Haus verfügt über eine einfache Gebäude- und Technikausstattung. Die Wärmedämmung des Bauwerks entspricht noch weitgehend den Anforderungen des Modernisierungsjahres. Lediglich durch teilweise erneuerte Fenster wurde eine Verbesserung der Energieeffizienz erreicht. Die Belichtung, Besonnung und Belüftungsmöglichkeiten des Hauses sind ausreichend. Der allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses ist, soweit ersichtlich, noch ausreichend, in Teilen auch mangelhaft. Es besteht ein größerer Instandhaltungs- und Modernisierungstau. In Teilbereichen der Putzfassade sind Risse vorhanden. Ebenso sind kleinere Risse in den Fliesen der Bäder und Flurboden vorhanden. Ob es sich um Folgen von Bergsenkungen handelt, kann nicht einwandfrei bestätigt werden. Bei den Fliesen handelt es sich vermutlich um fehlerhafte Verlegearbeiten (nicht ausreichende Dehnungsfugen, etc.).

Die an der westlichen Gebäudeseite vorhandene kleine Garage eignet sich nur als Abstellfläche. Neuzeitliche Personenkraftwagen sind dafür zu breit.

Das südlich vom Haus erstellte massive Gartenhaus ist eine massive Mauerwerkskonstruktion mit einer Putzfassade und einem Satteldach. Dieses Gebäude wurde ohne Baugenehmigung erstellt. Es bleibt im Folgenden unberücksichtigt, da eine Abrissverfügung nicht ausgeschlossen werden kann. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich in dem Genehmigungen für Neubauten eng begrenzt sind.

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

Objekt: **Bergstrang 50 in 49479 Ibbenbüren**

### 1. Berechnung der bebauten Fläche

Wohnhaus	8,20 x	10,20 =	83,64 m <sup>2</sup>
	4,02 x	4,36 =	17,53 m <sup>2</sup>
	5,54 x	10,10 =	55,95 m <sup>2</sup>
	-5,54 x	3,32 =	-18,39 m <sup>2</sup>
			<u>138,73 m<sup>2</sup></u>

### 2. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

EG	138,73 x	0,76 *	=	105,43 m <sup>2</sup>	
DG	83,64 x	0,76 x	0,80 **	=	<u>50,85 m<sup>2</sup></u>
	<b>Gesamtfläche rd.</b>		=	<b>156,29 m<sup>2</sup></b>	

\* empirische Verhältniszahl Nutzfläche/Geschoßfläche (Minderung für Mauerwerksanteil, etc.)

\*\* empirische Verhältniszahl Wohnfl.-DG / Wohnfl.-Vollgeschoß (Minderung für Dachschrägen, etc.)

#### **4. Grundsätze der Wertermittlung**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, daß aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie marktübliche Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, daß sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Da das zu bewertende Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktlage durchgeführt. Zur Plausibilisierung wird eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

## 5. Bodenwert

Der Bodenwert kann aus dem Richtwert abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der speziellen Lage, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgestalt, etc.) sind bei der Ermittlung des Werts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Steinfurt ermittelte Bodenrichtwert liegt, in der zu bewertenden Richtwertzone, bei 90,- €/m<sup>2</sup> (für bebaute Flächen im Außenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, für eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>). Zum Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2022) lag der Bodenrichtwert bei 105,- €/m<sup>2</sup>, dieser ist entsprechend zu verwenden. Für die Gebäude- und Freifläche vom 1.000 m<sup>2</sup> ist der Bodenrichtwert und für das Hinterland / Gartenland ist rund ein Sechstel des BORW anzusetzen. Eine Grundstücksteilung und separaten Bebauung ist ausgeschlossen, da eine weitere Bebauung im Außenbereich derzeit nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der Grundstücksgröße, der Grundstücksgestalt, der baulichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung, etc. ist der nachfolgende Bodenwert zu berücksichtigen.

### **Bodenwert**

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	1.000	105					ja	105.000
2	Hinterland, Gartenland	1.500	11,66					ja	17.500

Bodenwert (rentierliche Anteile)	122.500
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	0
<b>BODENWERT (gesamt)</b>	<b>122.500</b>

Entspricht 53% des Ertragswertes.

## **6. Sachwert**

Die Sachwertermittlung nach den Kriterien der neuen Sachwertrichtlinie (SW-RL des BMVI - Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung- vom 05.09.2012) findet hier keine Anwendung da die Anwendung dieser Faktoren zu keinem konkreten Ergebnis führen. Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, die nicht gegeben ist. Infolgedessen wird der Sachwert nach dem bisherigen bewährten Verfahren durchgeführt, indem u.a. noch die tatsächlichen Normalherstellungskosten und keine fiktiven Kosten als Modellgröße Verwendung finden. Die Kritik an dem neuen Verfahren kursiert seit einiger Zeit aus den Reihen namhafter Sachverständiger und Gutachterausschüsse, da die Nachvollziehbarkeit dieses Verfahrens für den Laien immer schwieriger wird. Die zuletzt veröffentlichte Sachwertrichtlinie nebst der NHK 2010 (Normalherstellungskosten für das Normjahr 2010) verschärft dieses Problem noch, da diese Kostenkennziffern der Realität noch stärker entrückt sind, als bei den Vorläufermodellen (NHK 2000 u.a.). Hinzu kommt dass diese Werte bei der Beleihungswertermittlung überhaupt nicht anwendbar sind, was zu einer Schieflage der allgemein gültigen Bewertungskriterien führt. Durch eigene und zugängliche aktuelle Kaufpreissammlungen sind die dadurch abgeleiteten Korrekturfaktoren um ein Vielfaches realer als die derzeitigen der Gutachterausschüsse. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfaßt werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks. Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfaßt werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits berücksichtigt wurde. Sonstige bisher noch nicht erfaßte, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die Kosten für Instandsetzungen wurden überschlägig für die Wertermittlung kalkuliert. Für eine präzise Kostenermittlung ist eine detaillierte Gebäudeanalyse mit anschließender Ausschreibung der einzelnen Gewerke erforderlich.

Die Gesamtnutzungsdauer wird, wie bei vergleichbaren Objekten, üblich mit 80 Jahren angesetzt. Das bei der Wertermittlungsberechnung verwendete Baujahr ist das fiktive, rechnerische Baujahr das sich aufgrund der bereits durchgeführten Modernisierungsarbeiten ergibt. Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für die Gebäude erfolgt über die Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen über die Modernisierungselemente. Für die Bestimmung der Bauwerte sind unter Berücksichtigung der Tabellen aus dem Fachbuch von Rössler/Langner/Simon/Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand" die den Gebäudetypen entsprechenden Normalherstellungswerte je €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche anzusetzen. Diese Faktoren werden stets durch eigene aktualisierte Herstellungswerte gestützt. Die Ermittlung des Herstellungswertes über 1913-er Werte erfolgt ausschließlich deshalb, da die Baupreise stetig durch die Veröffentlichung der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes ergänzt werden und somit immer marktaktuell sind. Die Alterswertminderung wird nicht linear nach den Kriterien der ImmoWertV 2010 durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen bestätigten Basiswerte und Berechnungsfaktoren, etc., die auf der Wertminderung nach Ross basieren, wird es auch mit dieser Variante durchgeführt.

## Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk EUR	
			Jahre		m <sup>2</sup> Wfl.	EUR	%BNK	Ansatz	%		
A	Einfamilienhaus	Alle	1974	80	30	156	1.350	12,0	Ross	50,8	116.049

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>116.049</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 5.803
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>121.852</b>
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	122.500
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>244.352</b>
x Sachwertfaktor	1,000 0
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>244.352</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
– Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden für min. Sanierung etc. geschätzt 15 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen	15.542
<b>Sachwert (ungerundet)</b>	<b>228.810</b>
<b>SACHWERT (gerundet)</b>	<b>229.000</b>

## 7. Ertragswert

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. bei reinen Mietwohngrundstücken). Daher wird dieses Verfahren zur Plausibilisierung des Marktwertes angewendet.

Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktkonforme Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen; Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichenden Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Zur Ermittlung ortsüblicher Mieten werden u.a. Mietpreisspiegel berücksichtigt. In diesen werden i.d.R. die Nettomonatsmieten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche der zurückliegenden vier Jahre im Durchschnitt ermittelt. Es wird unterschieden zwischen Lage, Wohnungsgröße, Fertigstellung und Ausstattung. Die Mietpreisspiegel finden jedoch fast ausschließlich im Mietwohnungsbau Anwendung und sind für die Ermittlung der Mieten bei Ein- bis Zweifamilienhäusern wenig hilfreich, da sich hier die Mietpreise marktüblich mehr en bloc und weniger per m<sup>2</sup> Wohnfläche bilden. Mieteinnahmen werden wegen Eigennutzung nicht erzielt.

In Ibbenbüren erzielen vergleichbare Einfamilienhäuser je nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr, etc. marktübliche monatliche Mieteinnahmen zwischen ca. 6,00 und rd. 7,00 €/m<sup>2</sup>. Bei der zu bewertenden Immobilie wird der Mittelwert als angemessen berücksichtigt. Ein mängelfreies und gesundes Wohnen wird dabei allerdings unterstellt. Die Instandsetzungskosten, etc. wurden überschlägig für die Wertermittlung kalkuliert. Für eine präzise Kostenermittlung ist eine detaillierte Gebäudeanalyse mit anschließender Ausschreibung der einzelnen Gewerke erforderlich.

In Anlehnung an die Marktmieten in der Region und unter der Berücksichtigung von möglichen abweichenden Faktoren ist der nachfolgend aufgeführte Rohertrag zu berücksichtigen.

### Ertragswert (Rohertrag)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m <sup>2</sup> )		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Jahre					%	Stk.		
w	A	Nutzung / Beschreibung								
w	A	Wohnen / Einfamilienhaus	30	3,00	1	156		6,50	12.168	3.675
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 3,00	Σ 1	Σ 156			Σ 12.168	Σ 3.675

Vom Rohertrag müssen die laufenden Bewirtschaftungskosten bestritten werden. Das sind: Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis. Die Abschreibung wird im Vervielfältiger erfaßt, mit dem der Gebäudereinertrag kapitalisiert wird. Betriebskosten sind nur einzusetzen, sofern sie nicht durch andere Umlagen, die vom Aufwand und Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibende Reinertrag ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Boden und Gebäude) anzusehen. Da der Grund und Boden die Voraussetzung für die Errichtung von Gebäuden ist, muß die Verzinsung des Bodenwertes ebenfalls aus den Mieteinnahmen gedeckt werden. Um den Wert des Gebäudes zu erhalten, wird die Verzinsung des Bodenwertes vom Gesamtertrag abgezogen. Der Anteil des Gebäudes am Reinertrag wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses kapitalisiert. Die Restnutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerks noch

erwartet werden kann, wobei besonders die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit zu beachten sind. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ist mit 80 Jahren zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuß in Steinfurt hat für Ein- und Zweifamilienhäuser keine verlässlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Benachbarte und überregionale Gutachterausschüsse die dafür einen verwendbaren Wert ermittelt haben, kommen auf Werte die zwischen 2,0 bis 4,0 % liegen. Entsprechend den lagebezogenen Kriterien ist bei der zu bewertenden Immobilie der Liegenschaftszins im Mittel mit 3,0 % zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß WertR 06 wie folgt in Ansatz gebracht.

### Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m <sup>2</sup>		EUR/WE			EUR/m <sup>2</sup>		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	A	Wohnen / Einfamilienhaus	11,50	0,85	220	1,8	2,0			18,5

w = Wohnen, g = Gewerbe

### Ertragswertberechnung

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>	<b>12.168</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	18,5% 2.257
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>9.911</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag	3.675
<b>Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>6.236</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	19,60
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	<b>122.226</b>
+ Bodenwert	122.500
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>244.726</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	15.542
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>	<b>229.184</b>
<b>ERTRAGSWERT (gerundet)</b>	<b>229.000</b>

### **8. Verkehrswertableitung über den Sachwert**

Der Sachwert einer Immobilie ist im Regelfall nicht identisch mit dem Marktwert (Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch). Soll der Verkehrswert über das Sachwertverfahren abgeleitet werden, ist gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung der Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich des Regierungsbezirkes Münster haben durch Marktbeobachtungen festgestellt, daß bebaute Grundstücke auf dem Immobilienmarkt im allgemeinen nicht den Kaufpreis erzielen, der dem Sachwert (Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungskosten einschl. Bodenwert) entspricht. Um bei Ein- bis Zweifamilienhäusern Aussagen über diese Abweichungen machen zu können, wurden Stichproben von mehreren hundert vollständig ausgewerteten Kaufverträgen bezüglich des Verhältnisses Kaufpreis / Sachwert einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Hierdurch kann im konkreten Bewertungsfall eine Anpassung an das Marktverhalten herbeigeführt werden.

Die Berechnung der Sachwerte der einzelnen Objekte und die Gegenüberstellung der Kaufpreise zu den Sachwerten ergaben, daß der Abschlag in erster Linie mit der Höhe des Sachwertes ansteigt. Als weitere Einflußgrößen auf das Verhältnis wurden u.a. das Baujahr und die Lage des Wohnhauses nachgewiesen.

Als Ergebnis wurde eine Funktion für das Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ermittelt, die einen Faktor errechnet, der mit dem Sachwert multipliziert den Verkehrswert ergibt, bzw. sich daraus ein Abschlag vom Sachwert herleiten lässt. In Anlehnung an diese Ergebnisse sowie regionale, eigene bankbezogene Vergleichswerte und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der zu bewertenden Immobilie inkludiert der derzeitigen regionalen Marktgepflogenheiten ist ein Abschlag von +/- 0 % zu berücksichtigen.

Ausgehend von dem oben ermittelten Sachwert ergibt sich hier ein **Verkehrswert** von

244.352 €	-	0%	=	244.352 €
./ Instandsetzungskosten, etc.				<u>15.542 €</u>
<b>Verkehrswert:</b>				228.810 €
				<b>rd. 229.000 €</b>

### **9. Verkehrswert**

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von Einfamilienhäusern mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale sowie Beachtung aller bekannten Umstände schätze ich daher den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Ibbenbüren, Flur 26, Flurstück 119

Bergstrang 50 in 49497 Ibbenbüren

zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 auf

**229.000,- €**

**(in Worten: - zweihundertneunundzwanzigtausend - Euro).**

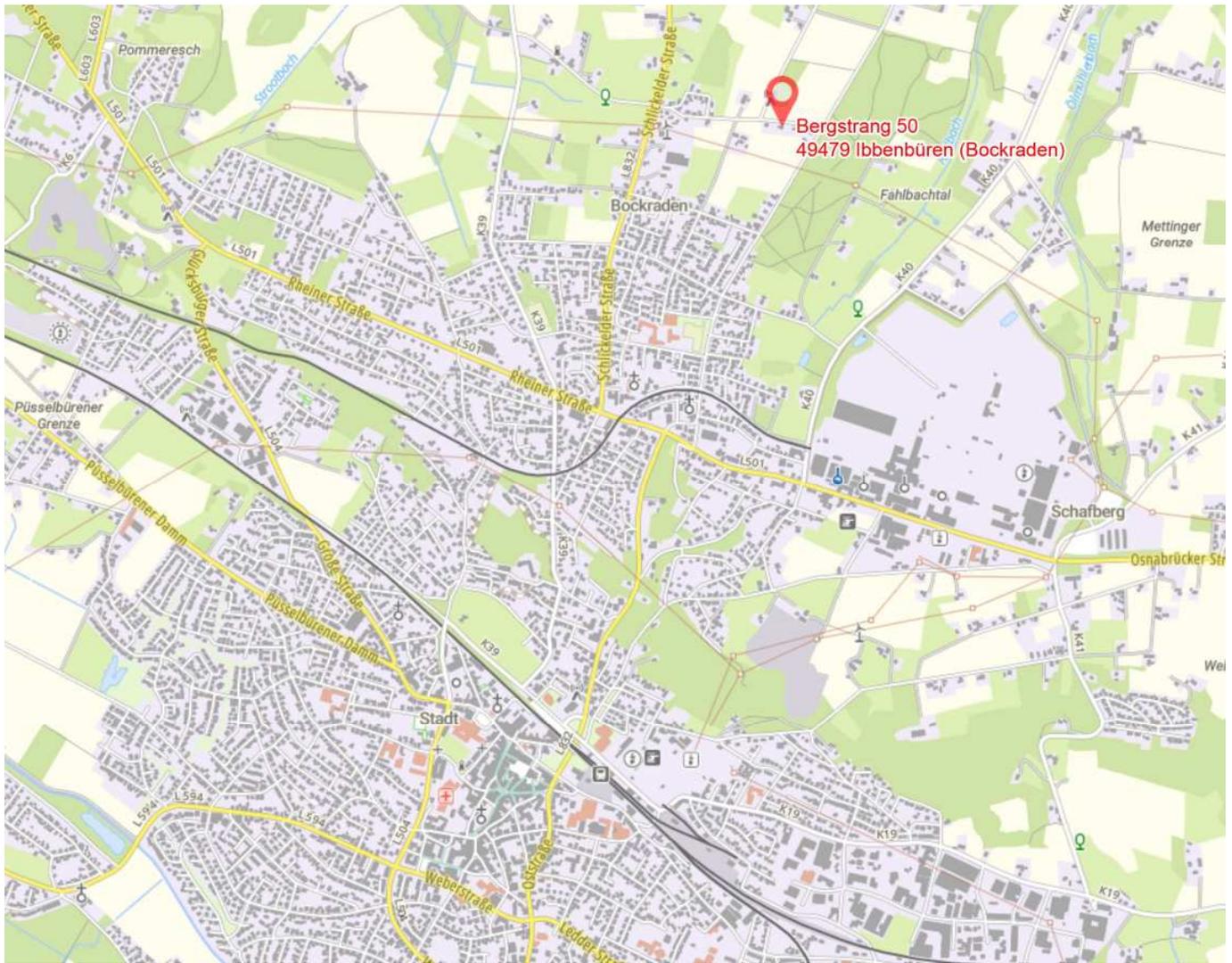
Lingen, den 12.08.2024

G. Quittek  
Bausachverständiger

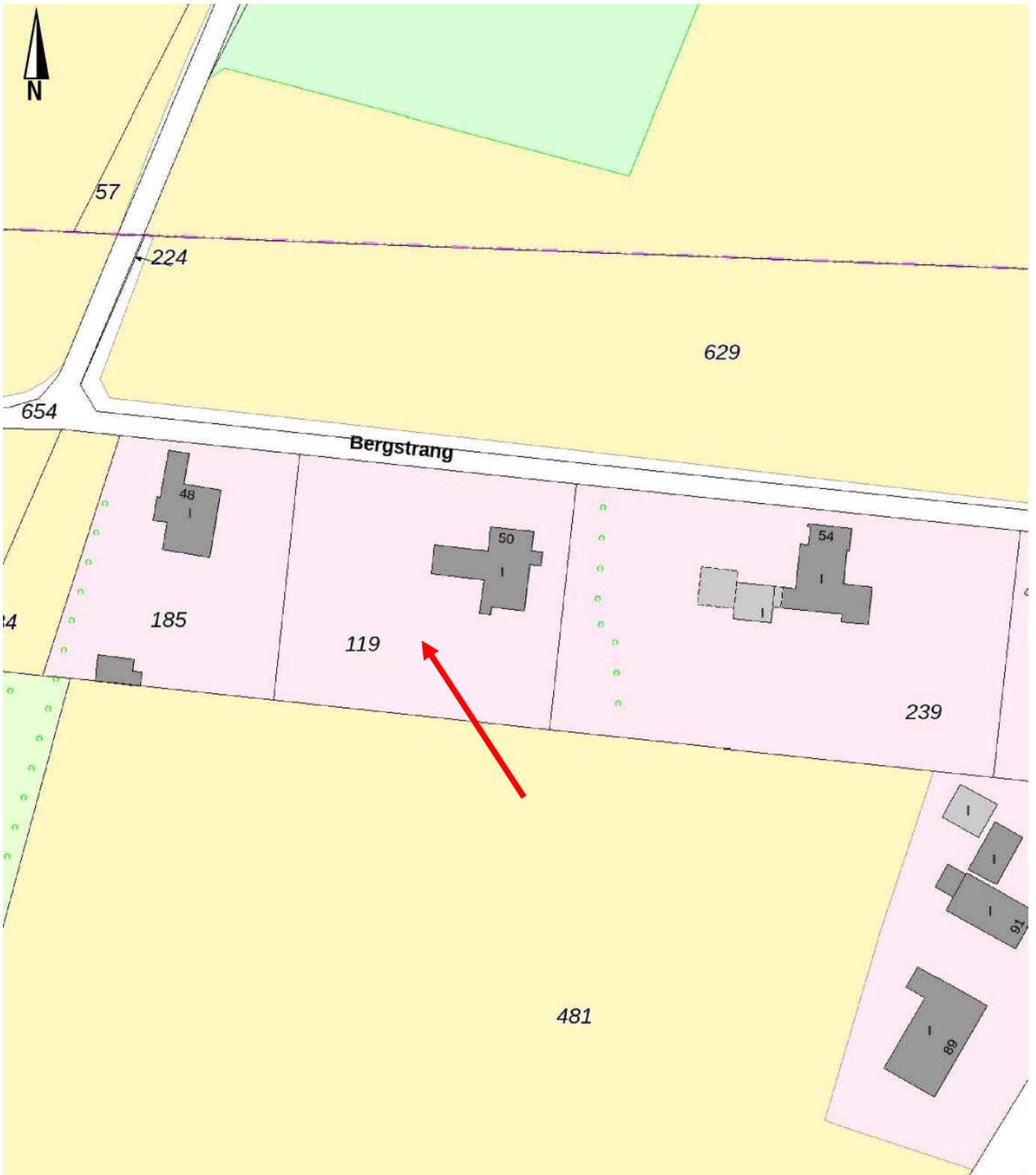
Das Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Das im Anhang beigefügte Karten- und Bildmaterial bildet den ergänzenden Teil dieses Verkehrswertgutachtens.

### Stadtplanausschnitt



### Lageplanausschnitt



## Grundriss Kellergeschoß

(Handskizze stimmt mit Örtlichkeit nicht genau überein)



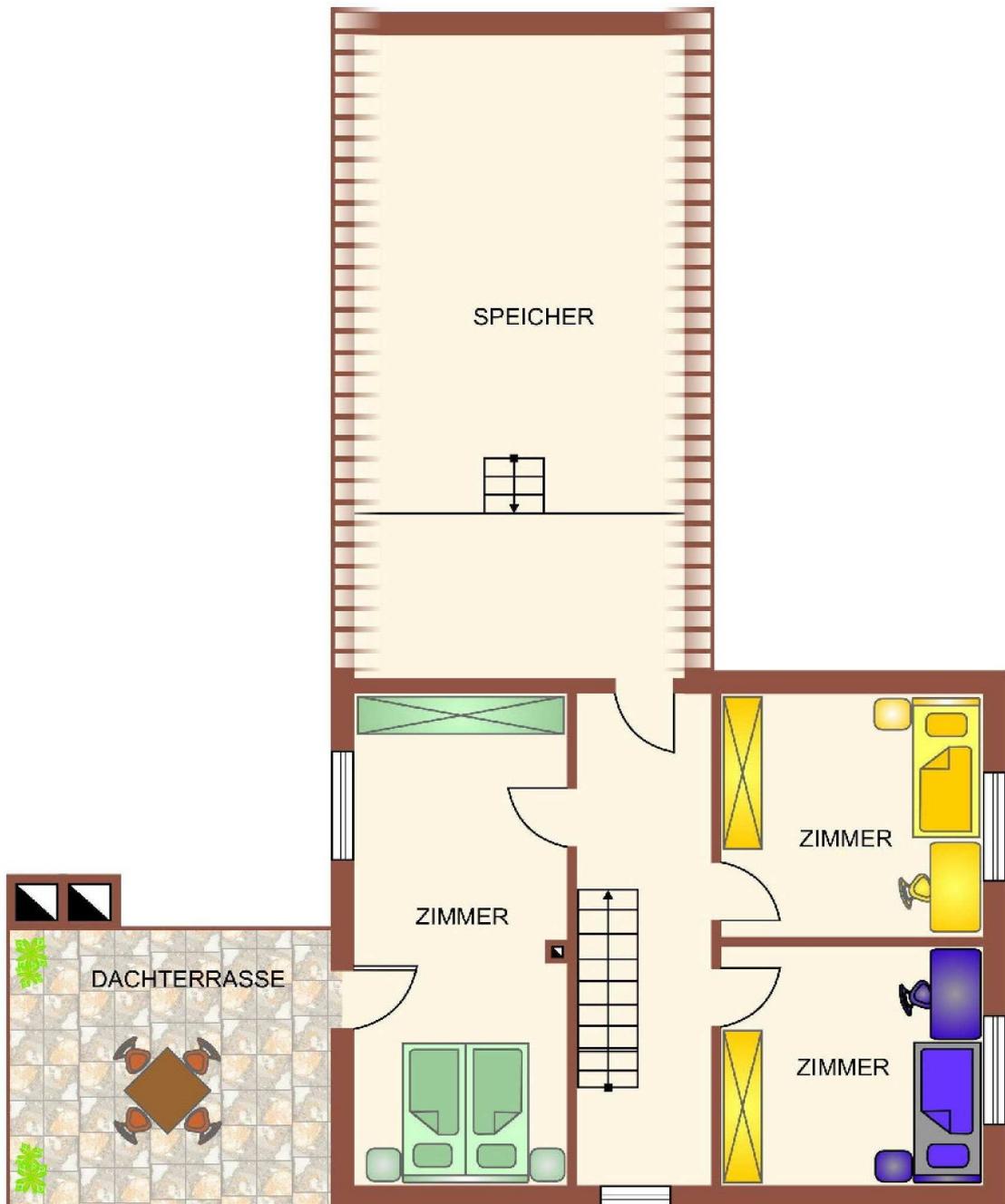
## Grundriss Erdgeschoß

(Handskizze stimmt mit Örtlichkeit nicht genau überein)



## Grundriss Dachgeschoß

(Handskizze stimmt mit Örtlichkeit nicht genau überein)





Grundstücksansicht aus Nordwesten



Grundstücksansicht aus Südwesten



Grundstücksansicht aus Norden



Grundstücksansicht aus Nordosten



Gartenhaus (ohne Baugenehmigung)



Putz riss unbekanntem Ursprungs am Esszimmerfenster



Undichtigkeiten am Esszimmerfenster



Undichtigkeiten am Esszimmerfenster



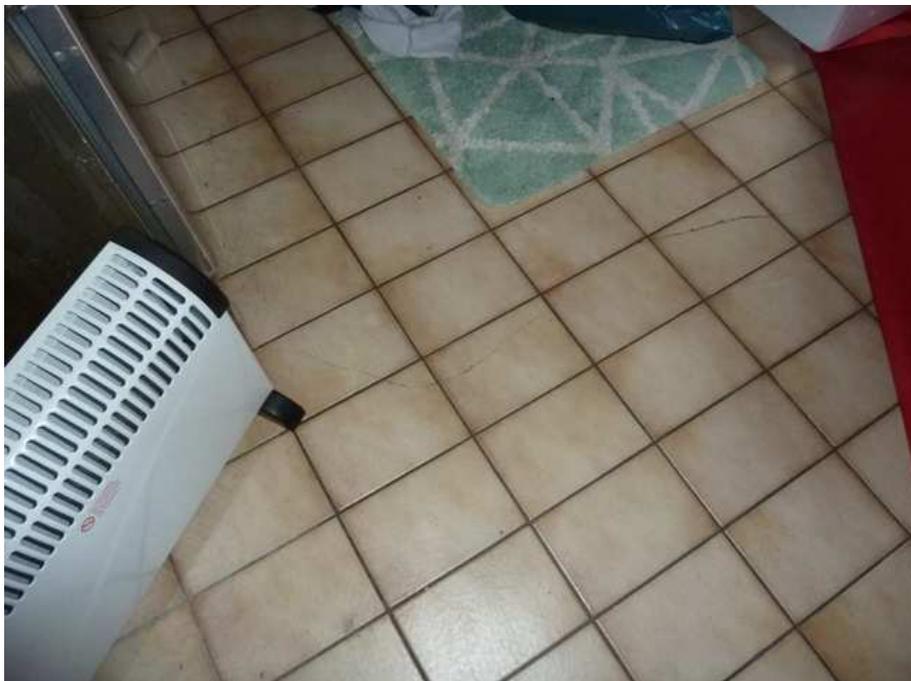
Duschbad im Erdgeschoss



Fliesenrisse an der Duschtasse



Durchfeuchtung an der Fluraußentür



Fliesenriss im Wannenbad



Heizkessel für Kohlebrennstoff



Kohlebunker



Durchfeuchtungen an der Kellerwand



Nässespuren im Bereich Kelleraußeneingang



Stockflecken im Windfang (Außeneingang)



Glasschaden an der Balkontür im Dachgeschoß



Putz riss über dem Esszimmerfenster



mangelhafte Dachisolierung im Speicher