

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

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

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

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

Recognised European Valuer (REV)

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

GUTACHTEN
2026-435
Geschäftsnummer: 7 K 13/25

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

5,165/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 49477 Ibbenbüren,
Bahnhofstraße 14 u. 16, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz in der
Sammeltiefgarage mit Nr. 20 des Aufteilungsplanes



Zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

12.000,00 €

(in Worten: Zwölftausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten + 2 Seiten Anhang. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	3
2.	Übersicht	4
3.	Allgemeine Angaben	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber	7
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
4.	Grundstücksbeschreibung	10
4.1.	Makrolage	10
4.2.	Mikrolage	12
4.3.	Topographie	14
4.4.	Erschließung	14
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	15
5.	Gebäudebeschreibung	20
5.1.	Gebäudeart und Nutzung	20
5.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	21
5.3.	Gebäudezustand	22
6.	Beurteilung und Analyse	23
7.	Verkehrswertermittlung	24
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	24
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	24
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	25
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	25
7.2.	Bodenwertermittlung	26
7.2.1.	Methodik	26
7.2.2.	Bodenwertberechnung	27
7.3.	Vergleichswertermittlung	29
7.3.1.	Methodik	29
7.3.2.	Vergleichswertberechnung	31
7.3.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	32
8.	Verkehrs-/ Marktwert	33
9.	Verzeichnis der Anlagen	35

1. Abkürzungsverzeichnis

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

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

2. Übersicht

Objektart: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20

Grundstücksgröße:

Flurstück 317:	185 m ²
Flurstück 319:	2 m ²
Flurstück 321:	12 m ²
Flurstück 355:	9 m ²
Flurstück 356:	11 m ²
Flurstück 357:	3 m ²
Flurstück 358:	0 m ² (0,10 m ²)
Flurstück 359:	1 m ²
Flurstück 360:	2 m ²
Flurstück 361:	168 m ²
Flurstück 362:	<u>873 m²</u>
Grundstücksgröße, gesamt:	1.266 m ² , davon 5,165/1.000-Anteil: 6,54 m ²

Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026
 Qualitätsstichtag: 26.03.2026
 Ortsbesichtigung: 26.03.2026

Baujahr: ca. 1984

Bodenwertanteil: 2.200,00 €

Vergleichswert: 12.000,00 €

Verkehrswert: 12.000,00 €

Lasten und Beschränkungen in Abt. II
 des Wohnungsgrundbuchs von
 Ibbenbüren Blatt 11644 (Stand
 08.01.2026):

- Lfd.-Nr. 2: Lastend auf den Flurstücken Nr. 321 und 361
 Geh- u. Fahrrecht zur Sicherung der öffentlichen
 Nutzung der Grundstücke als Tiefgarage
- Lfd.-Nr. 3: Recht zum Gehen und Befahren im Rahmen der
 Nutzung der Grundstücke als Tiefgarage
- Lfd.-Nr. 4: Lastend auf den Flurstücken Nr. 356, 357, 355
 Recht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung als
 Verkehrsfläche und zur Widmung für den öffentlichen
 Verkehr
- Lfd.-Nr. 5: Geh- und Fahrrecht, Recht zur Nutzung als Stellplatz
 für Fahrgeschäfte u. Verkaufsstände bei öffentlichen
 Veranstaltungen und Recht, die Teilfläche , dem
 öffentlichen Verkehr zu widmen
- Lfd.-Nr. 8: Zwangsversteigerungseintrag

Lasten und Beschränkungen im
 Baulastenverzeichnis von Ibbenbüren,
 Blatt 734:
 Blatt 1696:

Stellplatzbaulast für 2 Stellplätze
 Stellplatzbaulast für 5 Stellplätze

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Eckgrundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Tiefgarage Hier ist der Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20 zu bewerten.
Grundbuch	Teileigentumsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 11658 (Grundbuchausdruck vom 08.01.2026)
Katasterbezeichnung	5,165/1.000 Anteil an: Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 317, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 185 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 319, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 2 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 321, Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 12 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 355, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 9 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 356, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 11 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 357, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 3 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 358, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 0 m² (0,10 m²), Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 359, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 1 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 360, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 2 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 361, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 168 m², Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstück 362, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14 und 16, Größe 873 m²

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



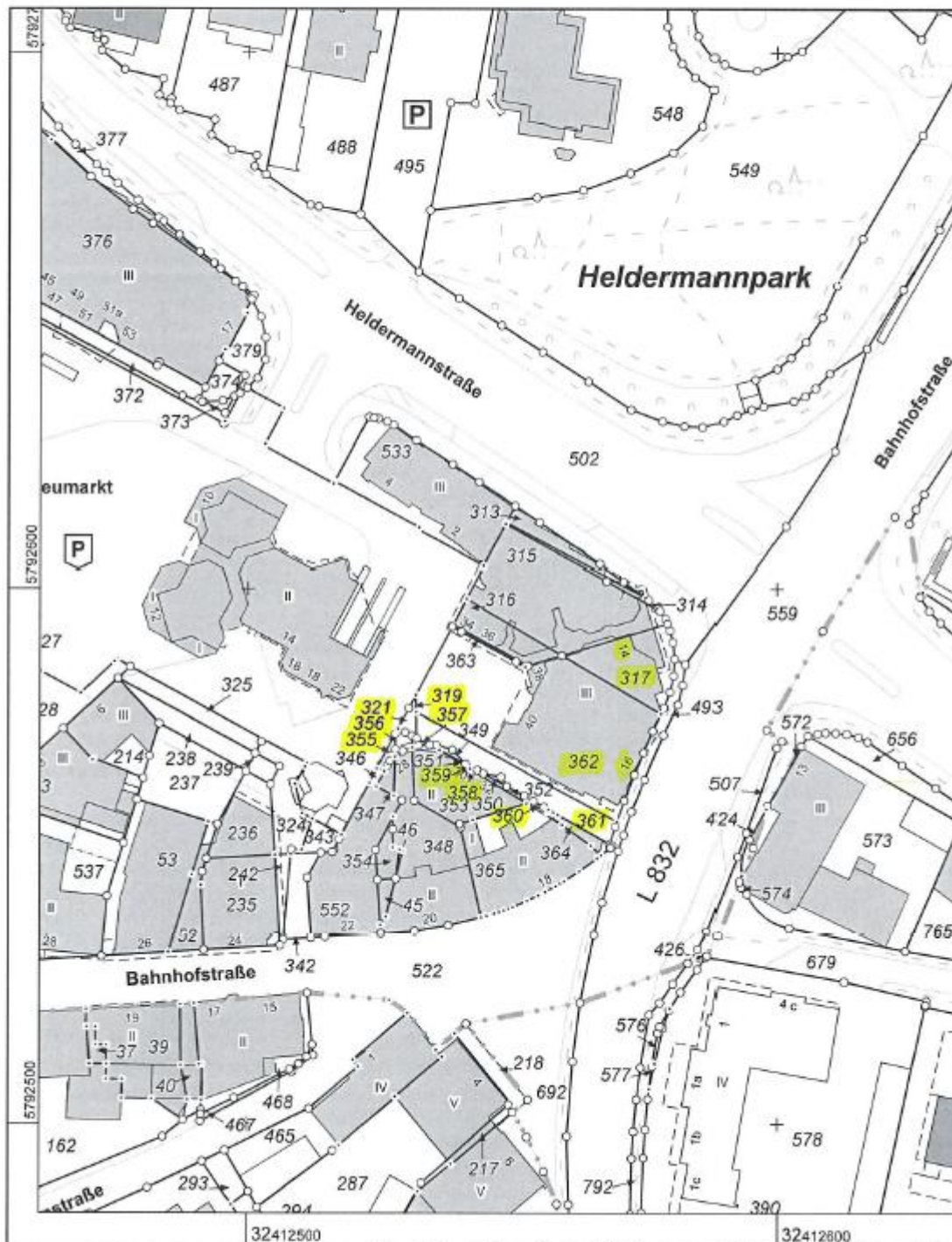
Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück: 317 u.a.
 Flur: 129
 Gemarkung: Ibbenbüren
 Bahnhofstr. 16 u.a., Ibbenbüren

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 13.01.2026



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
 Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG
 NRW zulässig. Zuwiderhandlungen
 werden nach § 27 VermKatG NRW
 verfolgt.



Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeberin	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
Auftrag vom	05.01.2026

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 05.01.2026 soll unter dem Geschäftszeichen 7 K 13/25 in dem Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtage	26.03.2026 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtage	26.03.2026 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, 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	26.03.2026 16.04.2026
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
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.

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

§ 74a Abs. 5 ZVG

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

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.01.2026
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 08.01.2026)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 26.03.2026
- Teilungserklärung

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

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

- 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

Die Unterzeichnerin wurde mit Beschluss vom 05.01.2026 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob eine Photovoltaikanlage vorhanden ist,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- ob Wohnungsbindungen bestehen,
- ob das Objekt vermietet ist und Beginn des Mietvertrages,
- ob Altlasten vorhanden sind,
- ob Denkmalschutz vorhanden ist,
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- ob Grunddienstbarkeiten vorhanden sind,
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt,
- ob mit Bergschäden zu rechnen ist.

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

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

4. Grundstücksbeschreibung

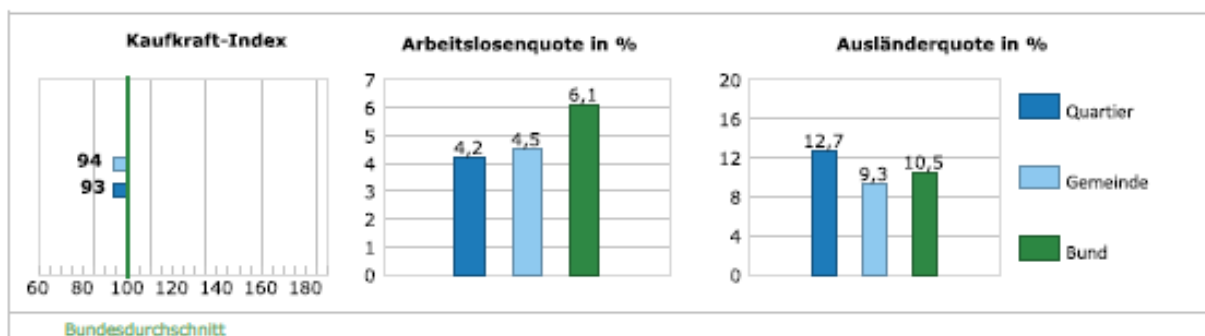
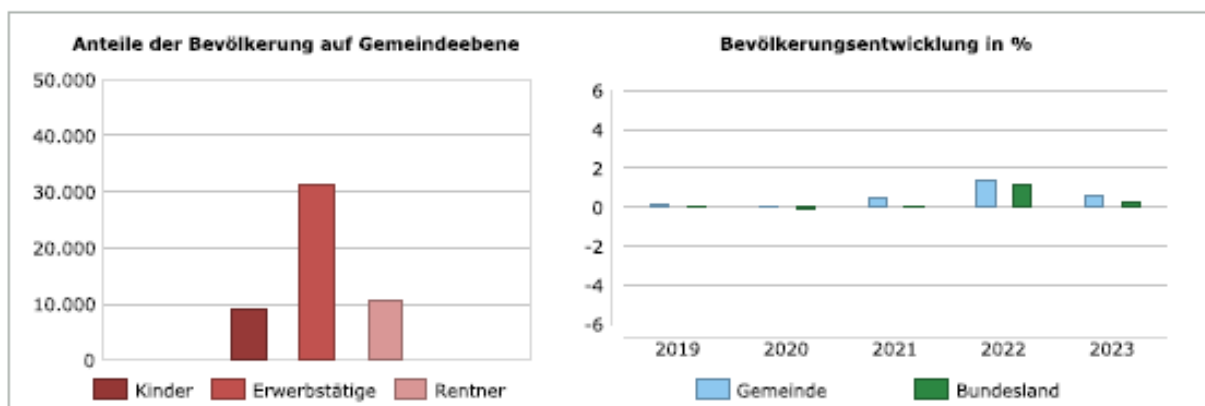
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (131,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ibbenbüren, Stadt (0,6 km)

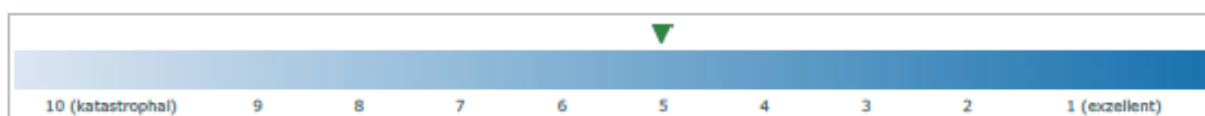
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	50.618	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.637
Haushalte (Gemeinde)	22.620	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.463



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Der Grundstücksmarkt in Kürze² Eigentumswohnungen - Erstverkauf (30 - 120 m² Wohnfläche)

115 geeignete Kaufverträge

294.293 Euro Ø Kaufpreis

3.819 Euro/m² Wohnfläche

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

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

Geschäftslage

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

Geschäftsaussichten

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

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

³ Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord Westfalen

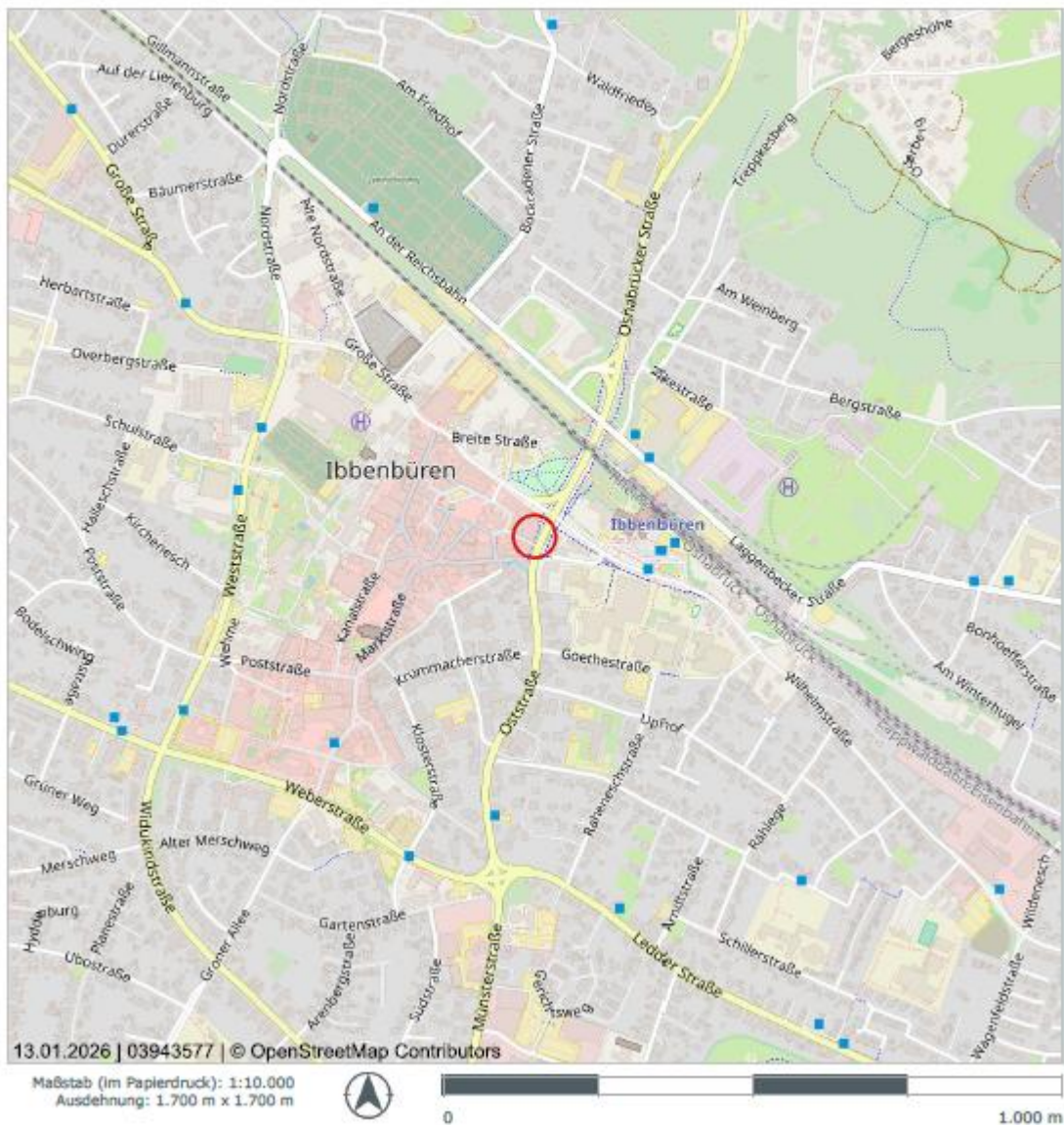
Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo

49477 Ibbenbüren, Bahnhofstr. 16



⁴ Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026 und siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	Wohnblocks mit 10-19 Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ibbenbüren (2,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ibbenbüren (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (23,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (16,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Busbahnhof H (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,1 km)
Zahnarzt	(0,0 km)
Krankenhaus	(0,3 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(0,6 km)
EKZ	(18,1 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(5,3 km)
Realschule	(12,1 km)
Hauptschule	(6,7 km)
Gesamtschule	(1,5 km)
Gymnasium	(0,3 km)
Hochschule	(20,8 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
Flughafen	(16,3 km)
DB Bahnhof ICE	(23,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die lebhaftige Lage im Stadtzentrum von Ibbenbüren ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung, da es sich hier um die Bewertung von einem Tiefgaragenstellplatz handelt.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront „Bahnhofstr. (L832)“	ca. 30 m
Straßenfront „Heldermannstraße“	ca. 13 m
Mittlere Tiefe	ca. 41 m
Grundstücksgröße, insgesamt	1.266 m ² , s. Seite 6 (Katasterangaben), davon 5,165/1.000 Anteil: 6,54 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig geformtes Grundstück, siehe Liegenschaftskarte, Seite 7.
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Baugrund, Grundwasser	Lt. Onlineabfrage am 16.04.2026, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, 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.“ oberflächennaher Bergbau, belegt Unter dem Begriff „Oberflächennaher Bergbau“ sind alle grubenbildlich dokumentierten Grubenbaue zusammengefasst, die in einer Tiefe von 0 – 100 m liegen. Nach den bisherigen Erfahrungen muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil dieser meist alten Grubenbaue unzureichend oder gar nicht verfüllt ist.

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein.

Das Grundstück befindet sich **nicht in einem Überschwemmungsgebiet**. (Onlineabfrage am 16.04.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶.

Bergschadensgefährdung

Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Herrn Keppler vom 02.02.2026, „liegt der o. g. Auskunftsbereich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. Ca. 150 m nordöstlich des oben näher bezeichneten Grundstücks verläuft die Markscheide der sich nordöstlich des Grundstücks erstreckenden Steinkohlenbergbauberechtigung „Glücksburg Reservat“. (...) Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Mettingen Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind. Weiterhin wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus aus der Bergbauberechtigung „Glücksburg Reservat“ sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

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

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 11658 besteht keine begünstigende Eintragung.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Ibbenbüren Blatt 11658 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 2: Lastend auf den Flurstücken Nr. 321 und 361:
 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung als Verbindung von der Bahnhofstraße zur Tiefgarage und in der Berechtigung, die belasteten Grundstücke dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Zugunsten der Stadt Ibbenbüren gemäß Bewilligung vom 17. Februar 1983/ 31. März 1983 zuerst in Ibbenbüren Blatt 3214 eingetragen am 19. Mai 1983 und von dort auf die für die einzelnen Anteile angelegten Grundbuchblätter 11637 bis 11678 übertragen am 19. Januar 1984.

⁶ Quelle: www.umweltportal.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Lfd.-Nr. 3: Grunddienstbarkeit – Recht zum Gehen und Befahren im Rahmen der Nutzung der Grundstücke als Tiefgarage – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 129 Nr. 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353 – z. Zt. Ibbenbüren Blatt 1021 – und Flur 129 Nr. 313, 314, 315, 316, 363 – z. Zt. Ibbenbüren Blatt 11533-k. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1983 zuerst in Ibbenbüren Blatt 3214 eingetragen am 29. September 1983 und von dort auf die für die einzelnen Anteile angelegten Grundbuchblätter 11637 bis 11678 übertragen am 19. Januar 1984.

Lfd.-Nr. 4: Lastend auf den Flurstücken Nr. 356, 357, 355: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ibbenbüren – Recht zur Sicherung der öffentlichen Nutzung als Verkehrsfläche und zur Widmung für den öffentlichen Verkehr -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1983 zuerst in Ibbenbüren Blatt 3214 eingetragen am 29. September 1983 und von dort auf die für die einzelnen Anteile angelegten Grundbuchblätter 11637 – 11678 übertragen am 19. Januar 1984.

Lfd.-Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht, Teilflächen der Flurstücke 317 und 362 der Flur 129 Gemarkung Ibbenbüren im oberirdischen Bereich für den öffentlichen Verkehr zu nutzen (Geh- und Fahrrecht, Recht zur Nutzung als Stellplatz für Fahrgeschäfte und Verkaufsstände bei öffentlichen Veranstaltungen und Recht, die Teilfläche, dem öffentlichen Verkehr zu widmen zugunsten der Stadt Ibbenbüren. Als Belastung des Grundstücks mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. November 1987/ 22. September 1988 auf Ibbenbüren Blätter 11637 bis 11678 eingetragen am 19. Januar 1989.

Lfd.-Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 13/25) Eingetragen am 06.11.2025.

Anmerkung:

Die vorgenannten Eintragungen beeinflussen in dieser Wertermittlung aufgrund der Geringfügigkeit nicht den Verkehrswert, da es sich lediglich um den Miteigentumsanteil 5,165/1000 eines Tiefgaragenstellplatzes handelt.

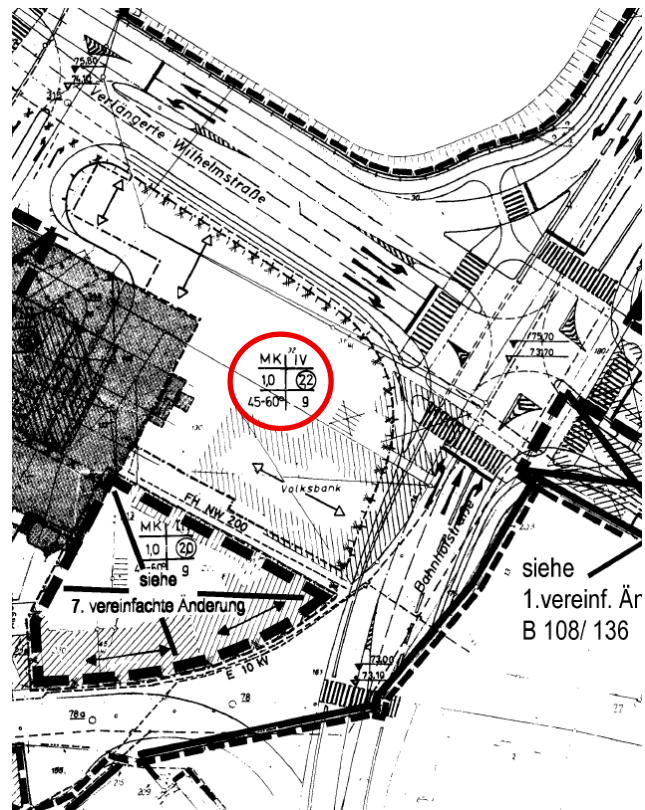
Anmerkung

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

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

**Festsetzungen im Bebauungsplan
 Nr. 108 „Neumarkt“, gem. BauNVO
 von 1962**

MK = Kerngebiete, IV-geschossige geschlossene Bauweise,
 GRZ: 1,0, GFZ 2,2, Dachneigung 45°-60°



Altlastenverzeichnis

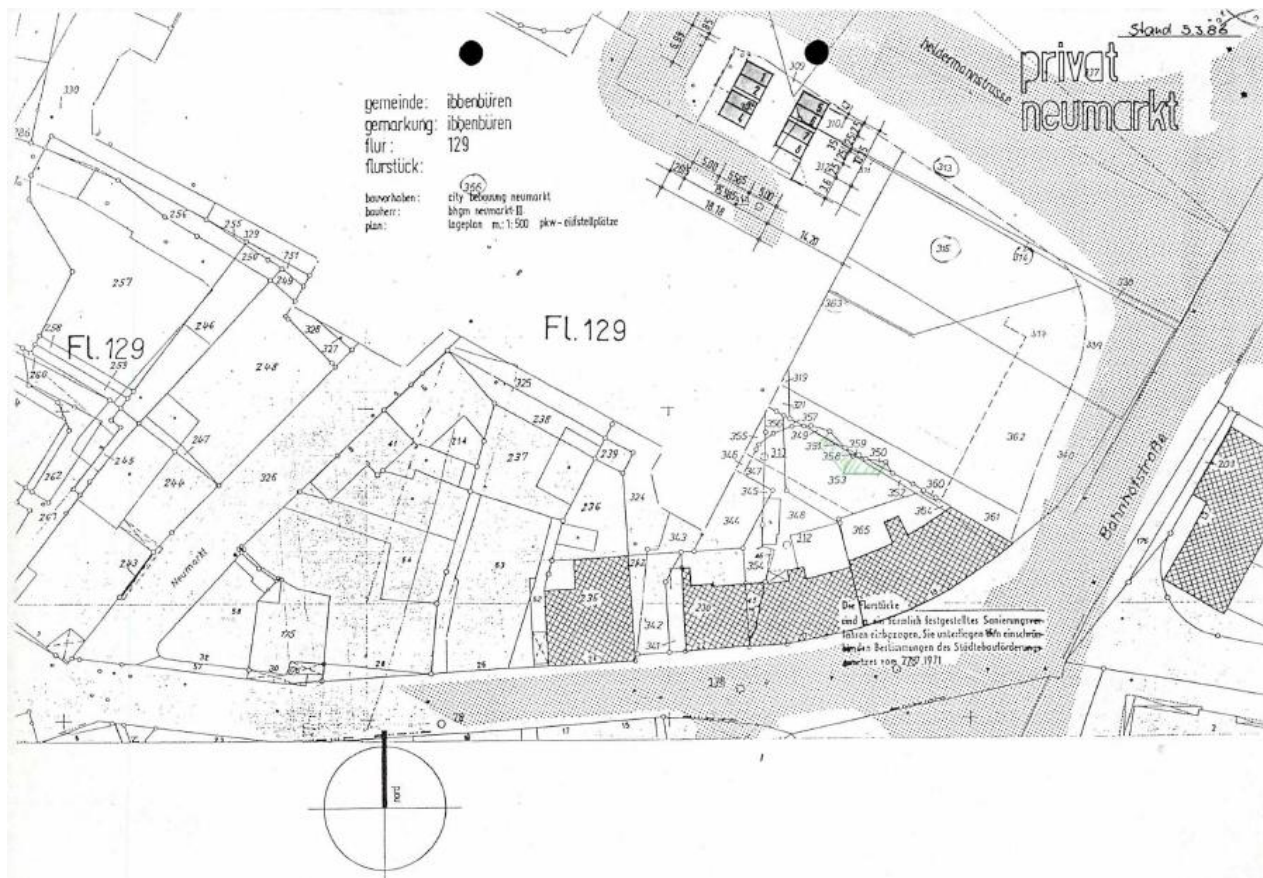
Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 27.01.2026, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenblatt Nr. 734 des Baulastenverzeichnisses von Ibbenbüren ist folgende Eintragung vorhanden:

Baulastenverzeichnis von Ibbenbüren		Baulastenblatt Nr. 734
Grundstück	Ibbenbüren, Neumarkt	Nr. Seite
Gemarkung	Ibbenbüren	
Flur	129	Flurstück 349, 350, 351, 352, 353
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	Die auf dem Grundstück in Ibbenbüren, Flur 129, Flurstücke 349, 350, 351, 352 und 353 (innerhalb der Tiefgarage BHG I/ Ibbenbürener Volksbank eG) angelegten 2 Stellplätze gelten als Stellplatznachweis im Sinne der Landesbauordnung für das Wohn- und Geschäftshaus in Ibbenbüren, Bahnhofstraße 20/Neumarktstraße 28, 30 und 32 (genehmigt mit Bauschein-Nr. 245/83 vom 19.07.1983). Die Stellplätze sind zu kennzeichnen und dauernd zu unterhalten. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Verpflichtungserklärung Nr. 734 vom 25. Juli 1986	

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026



Weiterhin ist im Baulastenblatt Nr. 1696 des Baulastenverzeichnisses von Ibbenbüren folgende Eintragung vorhanden:

Baulastenverzeichnis von Ibbenbüren		Baulastenblatt-Nr. 1696
Grundstück	49477 Ibbenbüren, Neumarkt/Heldermannstraße	Seite
Gemarkung	Ibbenbüren	
Flur	129	Flurstücke 319,321,355,356,357,361,362
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Bezeichnung der Baulast: Stellplatzbaulast Der jeweilige Sondereigentümer der u. a. Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Ibbenbüren, Neumarkt/Heldermannstraße, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 129, Flurstücke 319, 321, 355, 356, 357, 361 und 362, verpflichtet sich, die auf dem beiliegenden amtlichen Lageplan grün schraffierten fünf Stellplätze zu kennzeichnen, auf Dauer zu unterhalten und die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen zu dulden. Diese Stellplätze gelten als Stellplatznachweis im Sinne des § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für das Gebäude auf dem Grundstück in Ibbenbüren, Alte Münsterstraße 19, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 126, Flurstücke 457 und 458. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Verpflichtungserklärung Nr. 1696 vom 16. Feb. 2000	

Amtlicher Lageplan		M: 1 : 250	
Gemeinde: Ibbenbüren		Gemarkung: Ibbenbüren	
Bauvorhaben:		Flur: 129	
Bauort:			
Bauherr:			
Bebauungsplan Nr.:			

Flur- stück	Fläche ha	qm	Grdb- Blatt	Eigentümer
317	1	85		1. Ibbenbürener Volksbank eG
319		02	11637	2. Lünenburger, Heinz
321		12	04	3. Lünenburger, Hm. geb. Frickmann
355		09	11639	4. Berghaus, Doris, geb. Keller
356		11	11641	5. Grell, Gabriele, geb. Wiegand
357		03	04	6. Schröder, Edward
358		00/11	11678	7. Hehenberger, Erich, Dr.
359		01	13729	8. Strier, Heinz
360		02	04	9. Strier, Monika, geb. Rohmann
361		1 68	13731	10. Pfeiffer, Susanne, geb. Deffers
362	8	73		11. Münstermann, Heinrich
				12. Münstermann, Michaela, geb. Reithschulte
				13. Chau, Thaf Can
				14. Tran, Hui

Höhenlage: Erdgeschossfußboden
 m über/unter endgültiger Fahrbahn
 m über N.N.
 ist mit dem zuständigen
 Bauamt abzustimmen!

Anlage zur Verpflichtungserklärung Nr. 1696

Gesch. Buch Nr. 99 L 0459
 Pl. 2

Bauherr:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dr.-Ing. Wiemerslage • Dipl.-Ing. Barenkamp
 49477 Ibbenbüren, Aisteder Grenze 12
 Tel.: 05451 / 94020 • Fax: 05451 / 13949

Architekt:

Angefertigt: Ibbenbüren, den 30.06. 1999
 06.12. 1999

Öffentl. best. Verzeichn.

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026



Anmerkung:

Die vorgenannten Eintragungen im Baulastenverzeichnis beeinflussen in dieser Wertermittlung aufgrund der Geringfügigkeit nicht den Verkehrswert, da es sich bei der Bewertung lediglich um den Miteigentumsanteil 5,165/1000 eines Tiefgaragenstellplatzes handelt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Ibbenbüren Abt. Tiefbau/Beitragsrecht, Frau Book, bescheinigt am 03.02.2026 für das Grundstück „Bahnhofstraße 14 und 16“ (Flur 129, Flurstücke 317, 319, 321, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 und 362) Folgendes:

„Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG):

Der Erschließungsbeitrag für den vorhandenen Ausbau der „Heldermannstraße“ ist abgegolten. Bei der „Bahnhofstraße“ handelt es sich um eine Landstraße. Erschließungsbeiträge sind nicht zu erheben. Ob später Beiträge zu den Kosten straßenbaulicher Maßnahmen gemäß § 8 KAG für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen festzusetzen sind, ist heute noch nicht zu übersehen.

Kanalanschlussbeitrag:

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

Kostenersatz für die Anschlussleitung an die Abwasseranlage einschließlich Kontrollschächte:

Der Kostenersatz für den vorhandenen Grundstücksanschluss ist abgegolten.

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

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.“

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

Auf eine detaillierte Gebäudebeschreibung wird verzichtet, da hier lediglich der Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 bewertet wird.

5.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes

unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Tiefgarage

Hier ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 in der Tiefgarage zu bewerten.

Nutzung

als PKW-Stellplatz

Baujahr

ca. 1984

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Treppenhaus eingeschränkt barrierefrei (Aufzugsanlage), jedoch sind keine Türen vorhanden, die durch einen Schalter oder in anderer Weise elektrisch zu öffnen sind. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

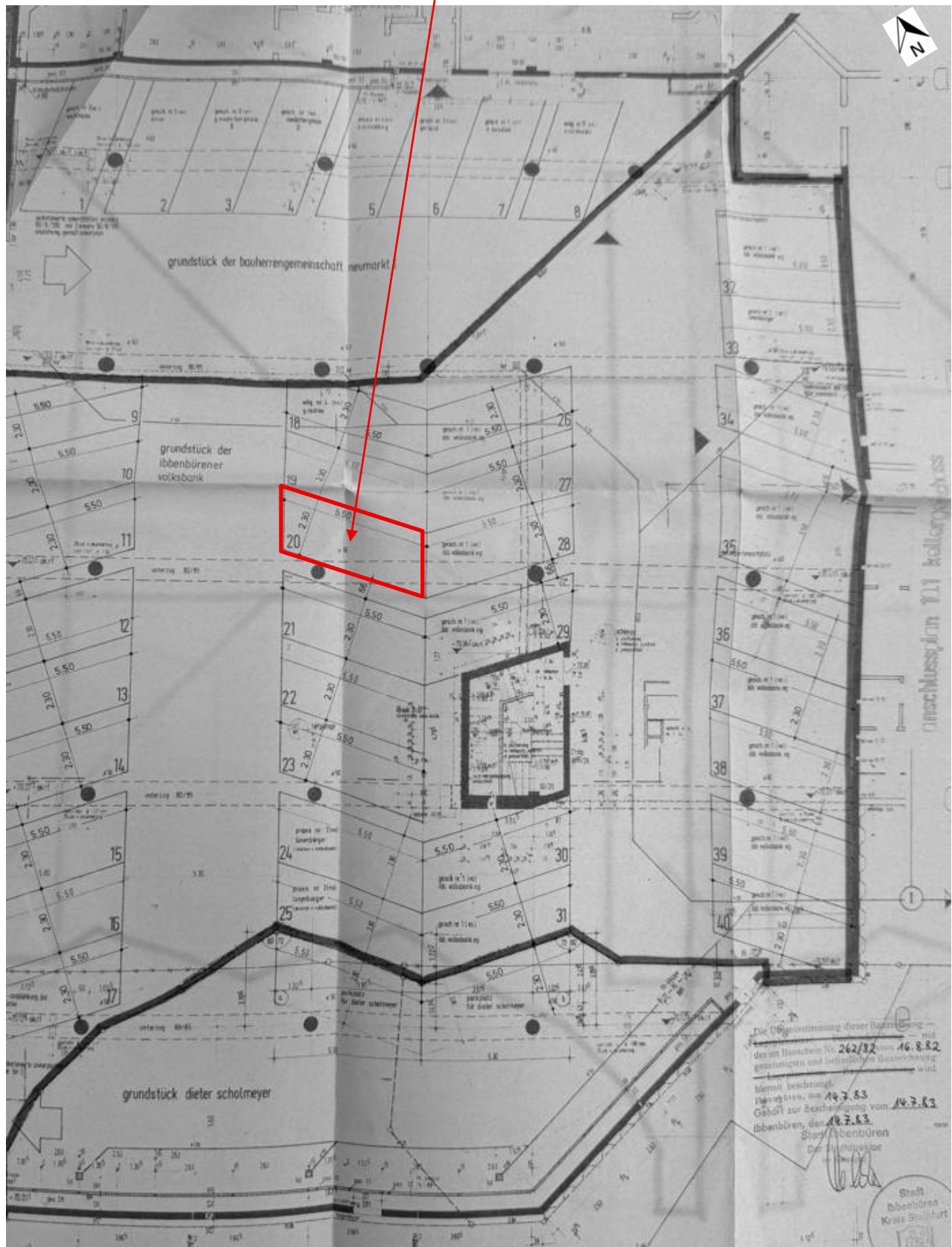
Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

5.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Tiefgaragengeschoß

Zeichnung von 1983

Tiefgaragenstellplatz Nr. 20

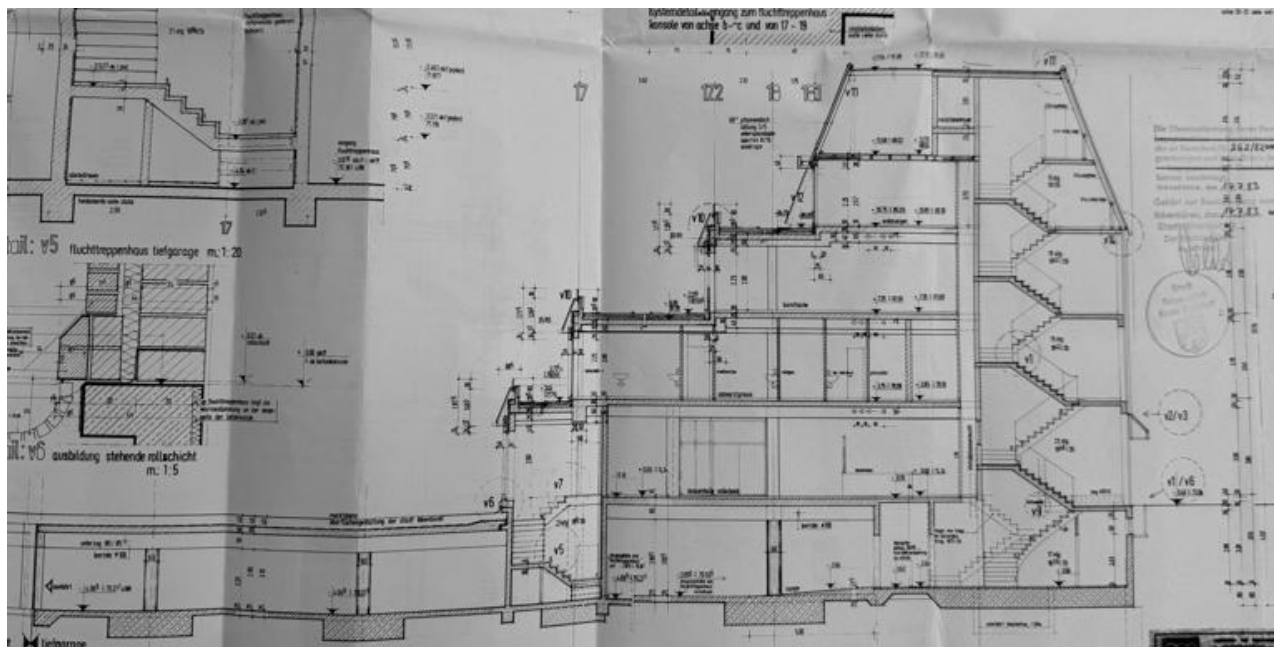


Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026



Schnitte

Zeichnung von 1983



5.3. Gebäudezustand

Bauschäden und Baumängel

Der Sachverständigen sind keine groben Baumängel/Bauschäden in der Tiefgarage aufgefallen.

Anmerkung

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

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

können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.⁷

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

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

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

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Es handelt sich um einen Tiefgaragenstellplatz, ohne weitere Nutzung.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit der Tiefgaragenstellplätze ist als „gut“ zu bezeichnen, da sich das Gebäude im Zentrum von Ibbenbüren befindet, eine Nachfrage an Parkmöglichkeiten besteht.
Verkäuflichkeit	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

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

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

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

heranzuziehen.

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

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

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, da dieser für Wohnungseigentum im Vordergrund steht.

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. Desweiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

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

Anwendbarkeit

Das Ertragswertverfahren wird in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

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. § 8 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 der Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen 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: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt

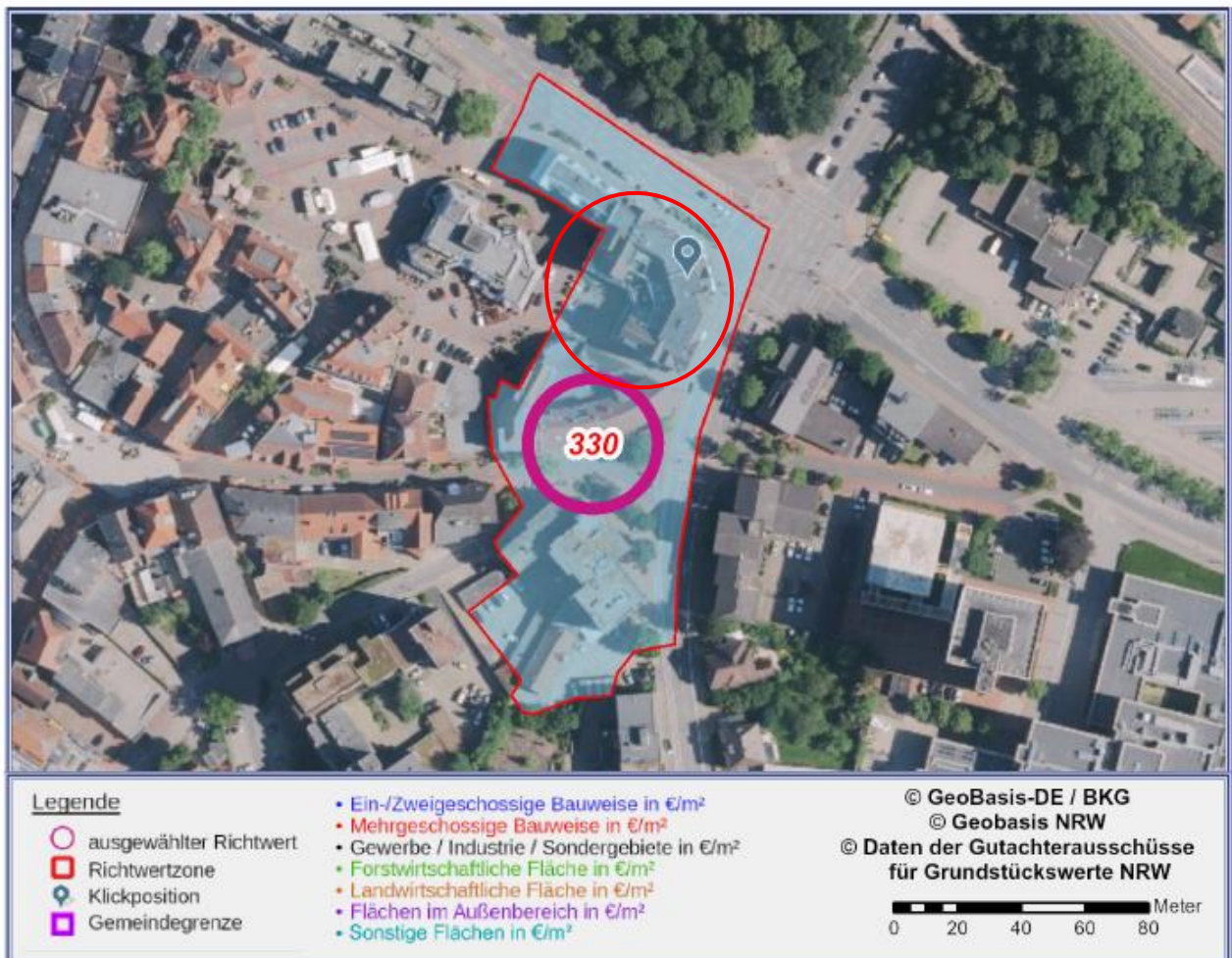


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Bahnhofstr. 14, 16; Neumarkt 38, 40.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2026 = 330 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ibbenbüren
Postleitzahl	49477
Gemarkungsname	Ibbenbüren
Ortsteil	Ibbenbüren
Bodenrichtwertnummer	7222
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III-IV
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone IB 294

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	Nutzung als PKW-Stellplatz in einem Wohn- u. Geschäftshaus
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III-IV-geschossig

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Gebäude in einem Kerngebiet, in geschlossener III-IV-geschossiger Bauweise.

§ 7 Kerngebiete - Baunutzungsverordnung

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Tiefgarage sowie einem Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener III-IV-geschossiger Bauweise bebaut. Hier ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 mit einem Miteigentumsanteils von 5,165/1.000 zu bewerten. In diesem Falle ist die Ecklage von untergeordneter Bedeutung und bleibt in dieser Verkehrswertermittlung wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt. Somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht dem Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	330 €/m ²
Grundstücksfläche, insgesamt	* 1.266 m ²
 Bodenwert, gesamt	 417.780,00 €

Anteiliger Bodenwert, Tiefgaragenstellplatz Nr. 20:

Bodenwert	*	Miteigentumsanteil	
417.780,00 €	*	5,165/1.000	2.158,00 €
Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz			<u>rd. 2.200,00 €</u>

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 Wertermittlungstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

7.3.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden keine Auswertungen für Tiefgaragenstellplätze veröffentlicht.

Adäquat hat die Sachverständige den Grundstücksmarktbericht 2026 der Städteregion Aachen herangezogen. Hier wird für die Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simrath eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2024/2025 für Tiefgaragenstellplätze ermittelt. Weiterverkäufe werden hier in einer Spanne von 5.000 € bis 20.000 € veröffentlicht.

Städte (Einwohnerzahl 2024)

Alsdorf	ca. 48.800 Einwohner
Eschweiler	ca. 58.800 Einwohner
Herzogenrath	ca. 48.000 Einwohner
Stolberg	ca. 58.000 Einwohner

Ibbenbüren	ca. 52.000 Einwohner
------------	----------------------

Daher erachtet die Sachverständige die o. g. Spanne als anwendbar und hält einen Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz in Ibbenbüren in Höhe von 12.000 € für angemessen.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert – Tiefgaragenstellplatz Nr. 20: 12.000,00 €

Zum Beweis der Ortsüblichkeit zieht die Sachverständige mittlere Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze aus folgenden Grundstücksmarktberichten bzw. Grundstücksmarktdaten heran:

Grundstücksmarktbericht 2026 des
 Gutachterausschusses für Grundstückswerte
 Ennepe-Ruhr-Kreis:

11.500,00 € (Bj. 1960 – 1989)

Grundstücksmarktbericht 2025 des
 Gutachterausschusses für Grundstückswerte
 für die Stadt Bielefeld:
 zzgl. Bodenwertanteil:
 Gesamt:

11.000,00 € (Bj 1980 - 1999)

2.200,00 €

13.200,00 €

Grundstücksmarktdaten für Niedersachsen
 Landkreis Diepholz:
 Oldenburg

12.000,00 €

11.250,00 €

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	12.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert, Tiefgaragenstellplatz Nr. 20	<u>12.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
 Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

8. Verkehrs-/ Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Vergleichswert (€)
2.200,00	12.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Vergleichswert auszugehen, da dieser bei Teileigentum im Vordergrund steht.

Der Verkehrs- / Marktwert des 5,165/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 49477 Ibbenbüren, Bahnhofstraße 14 u. 16, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Sammel Tiefgarage Nr. 20 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von Ibbenbüren Blatt 11658

Gemarkung Ibbenbüren

Flur 129 Flurstücke 317, 319, 321, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 und 362

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit

12.000,00 €
 (in Worten: Zwölftausend Euro)

ermittelt.

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungstichtag: 26.03.2026

Anmerkung

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

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

Osnabrück, 20.04.2026



Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Wertermittlungsobjekt: Tiefgaragen-Einstellplatz Nr. 20, „Bahnhofstr. 14 u. 16“ in 49477 Ibbenbüren,
Wertermittlungsstichtag: 26.03.2026

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos

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



Teifgarageneinfahrt



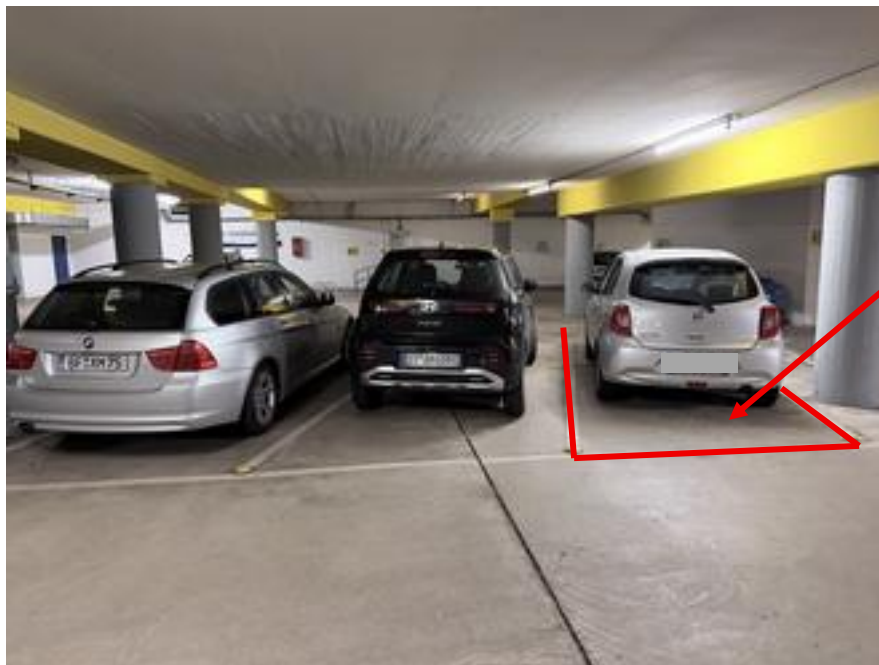
Zufahrt zur Tiefgarage



Außentreppe der
Tiefgarage



Treppenhaus der
Tiefgarage



Einstellplätze in der
Tiefgarage

Einstellplatz Nr. 20