

GUTACHTEN

W-26-100-AGI-03

vom 08.06.2026

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

49477 Ibbenbüren, Nelkenstr. 24, 24a



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Robin Middelhoff-Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Ibbenbüren *

Münsterstr. 35

49477 Ibbenbüren

Aktenzeichen: 7 K 15/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 136.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 17.03.2026

Beschreibung: Geplantes Zweifamilienhaus mit insgesamt 510,31 m² Wohn- und Nutzfläche sowie Garage auf einem ca. 800 m² großen Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das Vorhaben im Rohbau.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	7
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	11
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	14
5.	BAUBESCHREIBUNG	16
6.	WERTERMITTLUNG	18
7.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOVERTV)	18
8.	BODENWERTERMITTLUNG	19
9.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOVERTV)	21
10.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	22
11.	HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG	23

ANHÄNGE

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

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf Beobachtungen. Flächen und sonstige Baumaße sind den behördlichen Bauakten entnommen oder vom Auftraggeber übermittelt worden.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbesondere Untersuchungen der Bausubstanz sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgt.

Es wurden weder fachbezogene Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden vorgenommen noch der Tauglichkeitszustand der Baustoffe/Bauteile untersucht. Die Beschaffenheit/Eigenschaft der baulichen Anlagen wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen bewertet. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können neben den Angaben aus der Bauakte zum Teil auch auf Annahmen und auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Das Gutachten unterstellt die formelle und materielle Legalität aller vorgefundenen baulichen Anlagen. Untersuchungen des Bewertungsobjektes auf Rechtsmängel sind nicht erfolgt. Insbesondere wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts nicht überprüft.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind. Diese Wertermittlung unterstellt auch einen mangel- und schadenfreien Zustand des Bewertungsobjektes.

Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie, der Statik oder auf Baumängel sind nicht erfolgt.

Die vorgenannten Hinweise gelten vorbehaltlich und finden Anwendung, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich etwas Abweichendes für den jeweiligen Einzelfall angegeben ist.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt.

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1.2. Objekt | Zweifamilienhaus (Rohbau) mit einer Garage
Nelkenstr. 24, 24a
49477 Ibbenbüren |
| 1.3. Auftraggeber | Amtsgericht Ibbenbüren
Münsterstr. 35
49477 Ibbenbüren |
| 1.4. Zweck des Gutachtens | Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Ibbenbüren (Geschäftsnummer 7 K 15/25) vom 13.01.2026 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden. |

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 17.03.2026 in der Zeit von 13:00 Uhr bis ca. 13:50 Uhr. Zum Ortstermin war ausschließlich der Sachverständige anwesend. Durch den Nachbarn wurde eine seitliche Beschauung des Bewertungsobjekts über dessen Grundstück ermöglicht. Das Objekt konnte lediglich von außen besichtigt werden. Feststellungen zum Zustand des Kellergeschosses konnten nur insoweit getroffen werden, wie diese im Rahmen der Außenbesichtigung bzw. durch Einblick in den offenen Kellerbereich augenscheinlich erkennbar waren.

1.6. Wertermittlungstichtag 17.03.2026

1.7. Qualitätsstichtag 17.03.2026

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

- | | |
|------------|--|
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck) • Auszug aus der Liegenschaftskarte (tim-online.nrw.de) • Bauakte • Bodenrichtwertquelle/BORIS |
|------------|--|

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Schriftliche und mündliche Auskünfte | <p>Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungssituation und -beiträgen • Eintragungen im Baulastenverzeichnis • Altlasten • bauordnungsbehördlichen Verfahren • Bergbauauskunft |
|--------------------------------------|---|

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

- | | |
|-----------|---|
| Sonstiges | <ul style="list-style-type: none"> • im Ortstermin erstellte Fotodokumentation |
|-----------|---|

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 12.12.2025:

- Amtsgericht Ibbenbüren
- Grundbuch von: Ibbenbüren
- Grundbuch Blatt Nr.: 25129

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Ibbenbüren	25	2815	Gebäude- und Freifläche, Nelkenstr.	800
Summe - lfd. Nr. 1					800

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 1 vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt gemäß § 52 ZVG lastenfrei, d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Stadt	Ibbenbüren (rd. 55.000 Einwohner, Stand: 31.03.2026)
Ortsteil	Bockraden (rd. 4.800 Einwohner, Stand: 31.03.2026)

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 219 befindet sich ca. 4,7 km entfernt. Die nächste Autobahn A 30 befindet sich ca. 4,7 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 1 Gehminute entfernt. Der nächste Bahnhof liegt ca. 2,5 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In der näheren Umgebung liegen mehrere Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke und weitere Geschäfte der täglichen Versorgung. Ibbenbüren selbst verfügt über alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	In Ibbenbüren befinden sich alle notwendigen Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs. Im näheren Umfeld befindet sich eine Tankstelle, eine DHL Paketstation, eine Sparkasse sowie einige Gastronomiebetriebe.
Medizinische Versorgung	Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in Ibbenbüren, somit verfügt Ibbenbüren über eine ausreichende medizinische Versorgung.

Kindergarten/Schulen	Bockraden verfügt über Kindergärten, eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule. Ibbenbüren selbst verfügt über Kindergärten, 9 Grundschulen, 7 weiterführende Schulen und eine Berufsschule. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Osnabrück oder Münster.
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze sind in Ibbenbüren sowie im Kreis Steinfurt zu finden. Die größten Arbeitgeber in Ibbenbüren sind das Klinikum Ibbenbüren, Stadt Ibbenbüren, BA Unternehmensgruppe, Wiewelhove GmbH und Gerhardt Ibbenbüren. Die Gewerbeschwerpunkte in Ibbenbüren sind Gesundheitswesen und Pharma, Kunststoffverarbeitung, Maschinen- und Anlagenbau sowie Logistik und Dienstleistungen.
Kultur/Freizeit	Kulturelle Veranstaltungen finden in der Aula der Ludwigschule, im Bürgerhaus sowie im Rahmen lokaler Feste statt. Für Freizeit und Erholung stehen Wander- und Radwege, der nahe Teutoburger Wald und der Aasee zur Verfügung. In Ibbenbüren ergänzen Einrichtungen wie das Bürgerhaus, Museen, das NaturaGart-Gelände und das Aaseebad das Angebot.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	Rd. 19.000 (Quelle: Kommunalprofil Ibbenbüren 2024)
Bevölkerungswachstum bis zum 31.12.2035	rd. 52.000 (ca. -0,1 %) (Quelle: Kommunalprofil Ibbenbüren 2024)
Durchschnittsalter	43,8 Jahre (Quelle: Kommunalprofil Ibbenbüren 2024)
Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte	rd. 24.000 € (Quelle: IT.NRW, Stand 2022)

Pendlersaldo

Rd. 4 % (Quelle: Pendleratlas.de)

Arbeitslosenquote an den
Sozialversicherungspflich-
tigen

5,2 % (Quelle: Wegweiser Kommune, Stand Januar 2026)

2.5. Marktverhältnisse

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2026 für den Kreis Steinfurt wurden im Berichtsjahr 2025 insgesamt 1.149 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt betrug 353,9 Mio. €. Insgesamt wurden im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses 3.885 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 1,072 Mrd. € registriert. Für den zusammengefassten Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser weist der Bericht 1.049 geeignete Kaufverträge aus; der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 353.148 € und der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche bei 2.425 €. Damit zeigt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt ein weiterhin tragfähiger und nachfragegestützter Markt.

Für Ibbenbüren wurden im Jahr 2025 insgesamt 89 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 285 Kaufverträge über bebaute Grundstücke, 203 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie 9 Verträge im Bereich Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke registriert. Die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Ibbenbüren lagen zum Stichtag 01.01.2026 bei 140 €/m² in mäßiger Lage, 270 €/m² in mittlerer Lage und 380 €/m² in guter Lage.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Ibbenbüren nennt der Grundstücksmarktbericht 2026 in mittlerer Wohnlage unter anderem durchschnittliche Kaufpreise von 316.000 € für Objekte der Baujahresklasse 1995 bis 2009. Den Auswertungen liegen dabei Objekte mit Grundstücksflächen von 350 m² bis 800 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittlerer Wohnlage zugrunde.

Vor diesem Markthintergrund ist für das Bewertungsobjekt Nelkenstr. 24 in 49477 Ibbenbüren von einer grundsätzlich vorhandenen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen. Insgesamt ist der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Steinfurt als stabil bis gut nachgefragt einzuordnen. Bezogen auf die Lage in Ibbenbüren ist die Nachfrage als mittel bis gut einzuschätzen.

2.6. Lagebeurteilung

Makrolage

Die Makrolage der Stadt Ibbenbüren ist durch eine vielfältige wirtschaftliche Struktur, eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung sowie eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz als mittel bis gut zu beschreiben. Ibbenbüren ist als Große Mittelstadt im Kreis Steinfurt mit rd. 52.000 Einwohnern ein gefestigter Wohn- und Arbeitsstandort. Positiv wirken die Anbindung über die A30 sowie die verkehrliche Verknüpfung über die B219. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Osnabrück, Rheine und über das Autobahnnetz auch in Richtung Münster und Ruhrgebiet. Die infrastrukturelle Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Freizeitangeboten ist in Ibbenbüren insgesamt vollständig ausgebildet. Zudem liegt Ibbenbüren am Teutoburger Wald und verfügt über ein ausgeprägtes Freizeitangebot.

Mikrolage

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Bockraden innerhalb eines gewachsenen Wohnbereichs. Positiv zu bewerten ist die Lage in einem wohnorientierten Umfeld mit kurzer Anbindung an Schulen und Kindereinrichtungen im Ortsteil. So befinden sich mit dem Kinderland Nelkenstraße im nahen Umfeld sowie der Johannes-Bosco-Schule im Ortsteil Einrichtungen in der Nähe. Die Nahversorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen und gelegentlichen Bedarfs sind im Stadtgebiet Ibbenbüren in kurzer Fahrzeit erreichbar. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine zentrale Innenstadtlage handelt. Insgesamt ist die Mikrolage für eine wohnbauliche Nutzung als mittlere Wohnlage einzuordnen.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Nach eingehender Recherche über die interaktive Bauplanübersicht auf der Internetseite der Stadt Ibbenbüren liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes „Nr. 031 a Schürfweg-Nelkenstraße“ vom 29.09.1998. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = allgemeines Wohngebiet

II = Anzahl der Vollgeschosse

0,3 = Grundflächenzahl

0,6 = Geschossflächenzahl

ED = Einzel- und Doppelhäuser

Eingeschossig bebaut = Dachneigung 45°

Zweigeschossig bebaut = Dachneigung 35°

Laut Bauakte ist das Vorhaben mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von ebenfalls 0,3 geplant. Die Dachneigung wird mit 42° angegeben.

Das Kellergeschoss ist mit einer Deckenoberkante von im Mittel weniger als 1,60 m über der Geländeoberfläche geplant und stellt daher kein Vollgeschoss dar. Auch das Dachgeschoss ist laut Bauakte nicht als Vollgeschoss geplant und gilt ebenfalls nicht als Vollgeschoss. Es handelt sich somit um ein eingeschossiges Bauvorhaben.

Nach dem Schreiben der Fachabteilung Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Ibbenbüren vom 04.11.2022 besteht für das Vorhaben ein freigestelltes Verfahren nach Landesbauordnungsrecht. In dem Schreiben heißt es hierzu: *„Ich bestätige Ihnen hiermit, dass ein Baugenehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll, so dass Sie unverzüglich mit dem Vorhaben beginnen dürfen.“*

Zudem enthält das Schreiben folgenden Hinweis: *„Hinweis: Die Einfahrt ist auf 5 m Breite zu begrenzen. Der 2. Rettungsweg im Dachgeschoss ist mit den entsprechenden Maßen nach BauO NRW zu berücksichtigen.“* Nach den vorliegenden Unterlagen und

den Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung werden diese Vorgaben eingehalten. Eine abschließende Verifizierung war dem Sachverständigen jedoch nicht möglich.

Laut Bauakte wurden die Baukosten mit insgesamt 815.891,87 € veranschlagt.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Nr. 031 a Schürfweg-Nelkenstraße“ vom 29.09.1998.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Ibbenbüren Abteilung Tiefbau/Beitragsrecht vom 23.03.2026 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal und Straßenbau).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Ibbenbüren vom 10.03.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Es bestehen keine Mietverhältnisse, das Objekt wurde nicht öffentlich gefördert (§ 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)).

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

Denkmalschutz:

Es handelt sich um einen Neubau, somit ist Denkmalschutz ausgeschlossen.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Kreises Steinfurt vom 12.03.2026 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Ibbenbüren vom 05.03.2026 wurde folgende bauordnungsbehördliche Anordnung festgestellt: „... Eine Baukontrolle hat ergeben, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Bauzaun errichtet wurde. Allerdings bestehen nach Maßgabe des beigefügten Vermerkes Mängel.

Ein neuer Eigentümer ist aufgrund der Zustandshaftung (§ 18 Ordnungsbehördengesetz) verpflichtet die Mängel zu beseitigen. ...“

Bergbauauskunft:

Laut schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.05.2026 Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, ist das Bewertungsobjekt von folgendem Bergbau betroffen:

- Steinkohlebergwerk "Glücksburg Reservat" -> Inhaber: RAG Aktiengesellschaft
- Eisensteinbergwerk "Friedrich Wilhelm" -> Inhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH
- Kohlenwasserstoff "Mettingen-Gas" -> Inhaber: Minegas GmbH

Zum „Mettingen-Gas“ heißt es: *„Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.“*

Das Eisensteinbergwerk „Friedrich Wilhelm“ wurde Ende des 19. Jahrhunderts – Anfang des 20. Jahrhundert stillgelegt. Auf eine Auskunft wird daher verzichtet.

Weiter heißt zum Bergbau „Glücksburg Reservat“ es: *„Der Auskunftsbereich liegt im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Der auf den hier vorliegenden Grubenbildern dokumentierte und für den Auskunftsbereich relevante Abbau, der bis in die 2010er Jahre geführt wurde, ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Das letzte in diesem Bereich aktive Bergwerk „Ibbenbüren“ stellte im Jahr 2018 die Förderung ein. Nach allgemeiner Lehrmeinung und Erfahrungen sind die Abbaueinwirkungen an der Tagesoberfläche spätestens 5 Jahre bis 10 Jahre nach Beendigung des Abbaus abgeklungen.“*

Auf schriftlicher Anfrage der RAG Aktiengesellschaft vom 19.05.2026 liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des ehemaligen Steinkohleabbaus „Glücksburg-Reservat“. Laut Auskunft heißt es: *„Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. ... Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 2014 eingestellt. ... Tages- bzw. Oberflächenabbau*

von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden. ... Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen. „

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück besitzt Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Elektrizität sowie Internet.

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen leicht schiefwinkligen, insgesamt regelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück fällt von der Straßenseite leicht nach Norden ab. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund konnten nicht erkannt werden.
Immissionen	Hinweise für erhöhte Immissionen konnten nicht festgestellt werden.
Naturgefahren	Hinweise auf Naturgefahren konnten nicht festgestellt werden. Ein vollständiger Ausschluss kann jedoch nicht erfolgen.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist nicht eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung ist nicht befestigt.

Anpflanzungen	Die Außenanlagen sind verwildert. Es konnten keine besonderen Anpflanzungen festgestellt werden.
Einstellplätze	Zurzeit sind keine Stellplätze vorhanden.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Zurzeit befindet sich das Bewertungsobjekt im Rohbau. Derzeit ist das Fundament, die Kelleraußenwände mit Bitumen und die Innenwände vorhanden. Beplant wurde das Bewertungsgrundstück mit einem Zweifamilienhaus (ZFH) bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Des Weiteren wurde eine Garage geplant.

Hinweis: Die Baubeschreibung geht nur auf die zu erwartende Bauausführung ein.

5.2. Baubeschreibung

Objektart Zweifamilienhaus (ZFH)

Baujahr Neubau

Wohn- und Nutzfläche Rd. 510 m² geplant

Konstruktion

Keller Voll unterkellert

Fundament Massiv

Außenwände Zweischalig gedämmte Außenwände 49 cm stark

Fassade Klinker

Innenwände Kalksandstein, tragende Wände 26 cm und nicht tragende Wände 17,5 cm stark

Decken Stahlbeton (20 cm stark)

Dach Zeltdach, Garage mit Flachdach

Dachdeckung Vermutlich glasierte Tondachziegel, Garage mit Bitumenbahnen

Treppen Vermutlich Stahlbeton

Ausstattung

Fußböden	Keine Angaben möglich
Oberfläche Decke	Keine Angaben möglich
Oberfläche Innenwand	Keine Angaben möglich
Türen	Keine Angaben möglich
Fenster	Keine Angaben möglich

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	Keine Angaben möglich
Heizungsinstallation	Vermutlich Wärmepumpe Heizkörper: vermutlich Fußbodenheizung

5.3. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Bislang wurden das Fundament, die Kelleraußenwände mit Bitumenabdichtung sowie die Innenwände des Kellergeschosses hergestellt. Laut Bauakte bestand für das Vorhaben im Jahr 2022 ein genehmigungsfreigestelltes Verfahren nach Landesbauordnungsrecht, sodass von einem längeren Stillstand der Bauarbeiten auszugehen ist. Bei der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich im Kellergeschoss ein knöchel- bis schienbeinhoher Wasserstand infolge von Regenwasser festgestellt werden. Aufgrund des längeren Baustillstands und der hieraus resultierenden Witterungseinflüsse ist der vorhandene Rohbau aus sachverständiger Sicht abzubereiten.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um den Bodenwert abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

6.2. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert **152.000 €**

Verkehrswert / Marktwert (§2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 9 beträgt der Verkehrswert nach
Berücksichtigung der BoGs unter Punkt 9

136.000 €

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt weder das Sachwert- noch das Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren für den aufstehenden Baukörper zur Anwendung. Der Wert des Bewertungsgrundstücks richtet sich daher im Wesentlichen nach dem Bodenwert.

8. Bodenwertermittlung

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

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

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

190 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Ein – und zweigeschossige Bauweise -
Stichtag 01.01.2026

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Eine Preisveränderung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I – II und einer Grundstückstiefe von 30 m angegeben.

Lage

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

8.4. Beurteilung

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

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag:

190 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	800				800	
Bodenrichtwert in €/m²	190					
Abschlag Lage in €/m²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	190					
Bodenwertanteil rentierlich	152.000 €				152.000 €	152.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						152.000 €

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

Wie unter Ziffer 5.3 beschrieben, ist der Rohbau abzuberechnen.

Aufgrund der erhöhten Energiekosten, der erhöhten Inflation sowie dem abzuberechnenden Baukörper wird ein Abschlag von 35 €/m³ angesetzt. Somit ergibt sich ein Abschlag von:

$$16,99 \text{ m} \times 9,865 \text{ m} \times 2,75 \text{ m} = 460,917 \text{ m}^3 = \text{rd. } 461 \text{ m}^3$$

$$461 \text{ m}^3 \times 35 \text{ €/m}^3 = 16.135 \text{ €} = \text{rd. } 16.000 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgende Rechnung:

$$152.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} = 136.000 \text{ €}$$

10. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für das Grundstück mit im Rohbau befindlichem Bauvorhaben, in D-49477 Ibbenbüren, Nelkenstr. 24, 24a bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.03.2026 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit getroffenen Annahmen auf:

136.000 €

(in Worten: Einhundertsechundsunddreißigtausend EURO)

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

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

Unterschrift

Robin Middelhoff-Ehm

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

11. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Alle Rechte bleiben vorbehalten. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers zulässig.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Für sonstige Beschreibungen, Erläuterungen und Ergebnisse wird keine Haftung übernommen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern Schadensersatzansprüche des Auftraggebers oder eines im Rahmen einer vereinbarten Drittverwendung Berechtigten auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Dies gilt auch für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten von gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen sowie in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, des arglistigen Verschweigens von Mängeln und bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Eine persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter, Erfüllungsgehilfen und sonstigen Mitarbeiter des Auftragnehmers für Schäden aus leichter Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

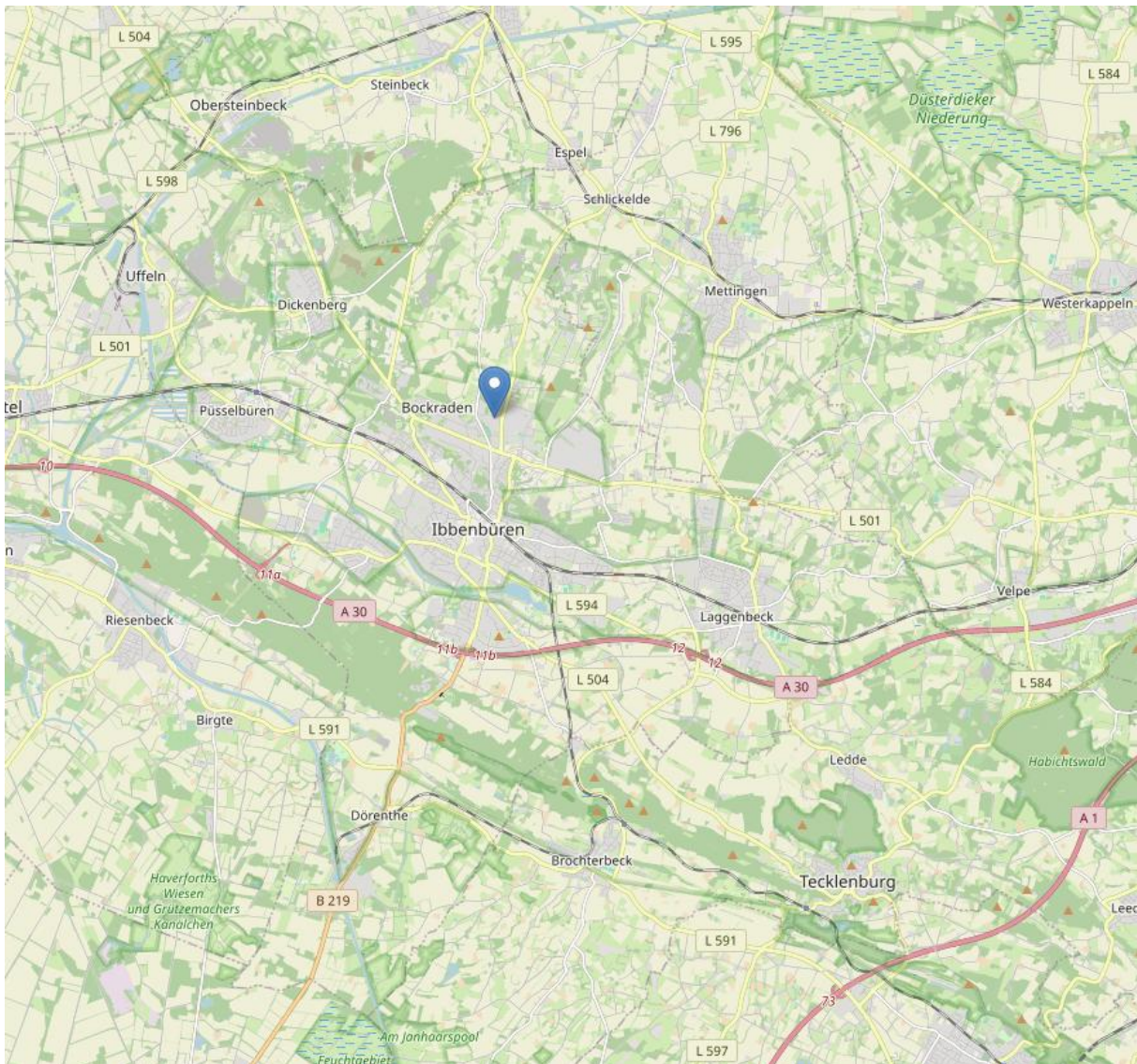
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt wurden, ist auf die Höhe eines möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten begrenzt.

Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Unabhängig davon ist die Haftung des Auftragnehmers je Schadensfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Anhänge

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen

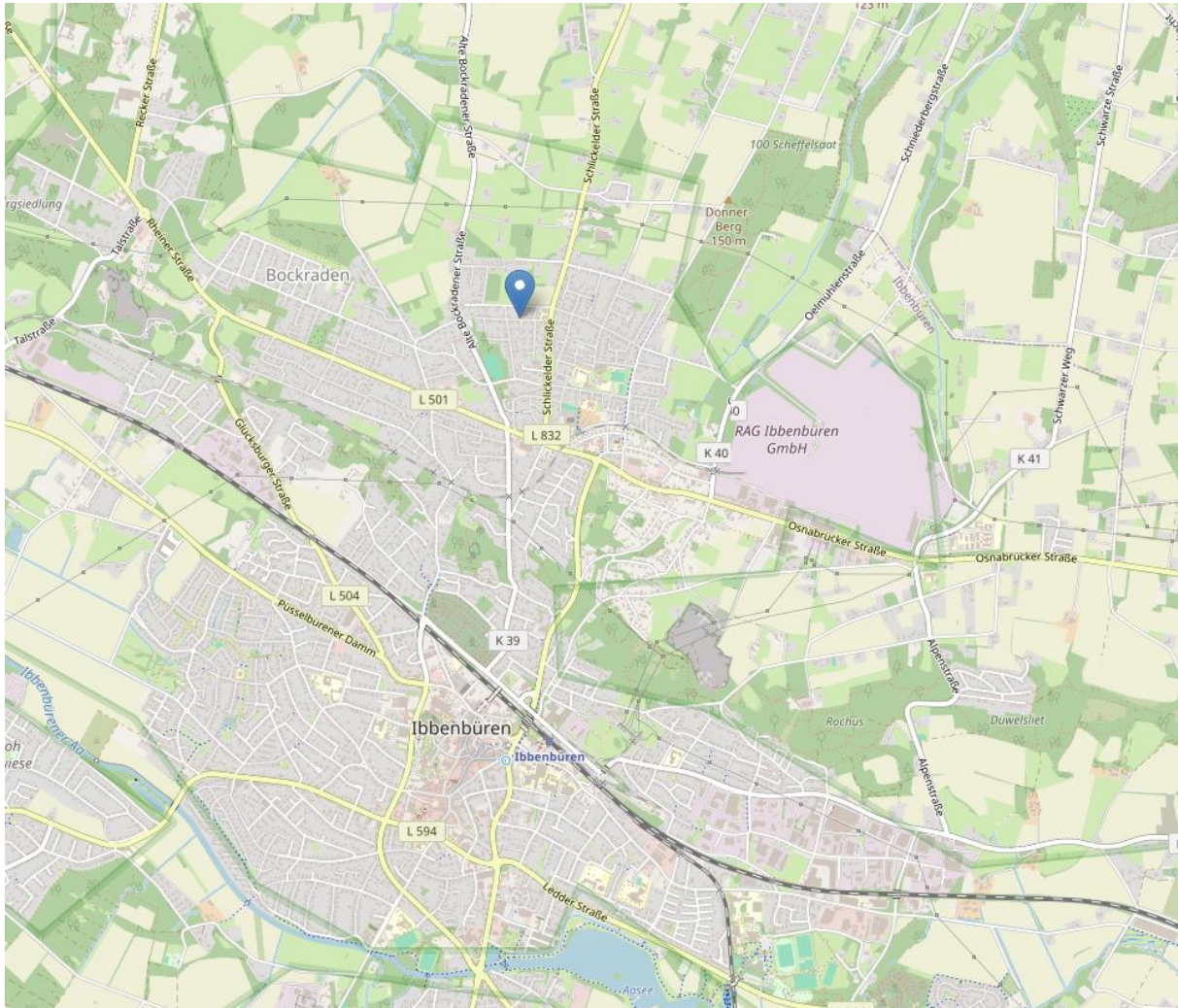
A 1.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

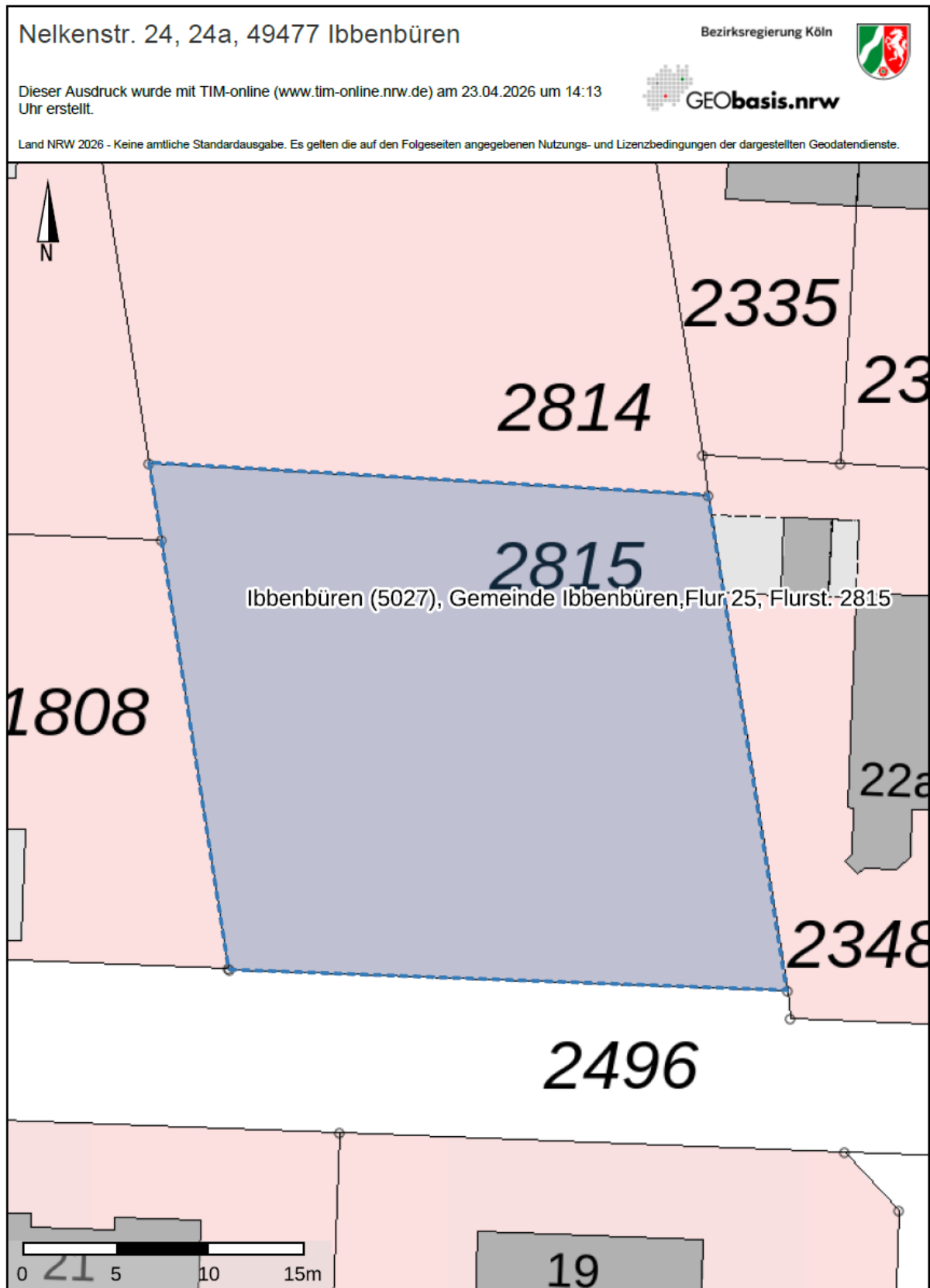
A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte



(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

A 1.4 Gebäudezeichnungen





Ansicht West



Ansicht Ost

