

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23023-AGM

Grundbuch	<u>Münster Blatt 44186</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 178,92 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 145, Flurstück 345, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 66, Größe 210 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungs- plans.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 009 K 002/23
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr ca. 1954, massive Bauweise, 5-geschossig, unterkellert, 1 Ladenlokal, 6 Ei- gentumswohnungen) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3- Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit ca. 95 m ² Wohnfläche.
Verkehrswert	EURO 340.000,00

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rück- sprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster (Tel. 0251/494-1) eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsvorsteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung vefahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsvorsteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten- inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsvorsteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23023-AGM

Objekt

Grundbuch von Münster Blatt 44186

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

178,92 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Münster, Flur 145, Flurstück 345, Gebäude- und
Freifläche, Bahnhofstraße 66, Größe 210 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des
Aufteilungsplans.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 009 K 002/23

Ortsbesichtigung und Stichtag

07.06.2023
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten zzgl. 12 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Sparkasse
Münsterland-Ost
BLZ 400 501 50
Konto 207 241
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

VerbundSparkasse
Emsdetten-Ochtrup
BLZ 401 537 68
Konto 51 011
DE41 4015 3768 0000 0510 11
WELADED1EMS



	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohn- und Geschäftshaus	8
4.1.1 Wohnung Nr. 5	9
4.2 Außenanlagen	10
4.3 Bauzustand	10
4.4 Restnutzungsdauer	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Ertragswert	14
8. Vergleichswert	16
9. Verkehrswert	17
 Anlage 1: Lageplan	18
Anlage 2: Grundriss 3.Obergeschoss	19
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss	20
Anlage 4: Schnitt	21
Anlage 5: Wohnfläche	22
Anlage 6: Wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ-	23
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	24
Anlage 8: Fotos	25



2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungsgrundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Teilungserklärung

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche Förderung)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung
- ImmoWertV -

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. Auflage 2020



Dieterich · Kleiber:

Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:

Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:

Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 07.06.2023 in der Zeit von 14.00 - 14.45 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen waren jeweils zeitweise der Eigentümer (14.05 - 14.10 Uhr sowie 14.40 - 14.45 Uhr) und die Mieter (14.10 - 14.40 Uhr) anwesend.

Es wurden im Gebäude nur die zu der zu bewertenden Wohnung gehörenden Räume im 3. Obergeschoss und das Treppenhaus besichtigt. Das Kellergeschoss und der Hof konnten nicht besichtigt werden. Für nicht besichtigte Gebäudeteile wird unterstellt, dass ein ähnlicher Baustandard und Bauzustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Münster Blatt 44186

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 178,92 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 145, Flurstück 345, Gebäude- u. Freifläche, Bahnhofstr. 66, Größe 210 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Münster Blätter 44182 bis 44188); das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahmen: Veräußerung a) an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Geschwister, b) im Wege der Zwangsvollstreckung, c) durch einen Konkursverwalter. Im Übrigen wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Dezember 1994 / 18. April 1995. Eingetragen unter Übertragung des Anteils von Münster Blatt 5591 am 12. Juni 1995.
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Zwangsversteigerungsvermerk
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>



3.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Münster (Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster); ca. 320.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahlreicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungseinrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als 60.000 Studenten
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt im zentrumsnahen Stadtbereich in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs, ca. 1 km Luftlinie vom Stadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; die nähere Umgebung wird geprägt durch drei- bis sechsgeschossige Wohn- und Geschäfts-/Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind auch fußläufig gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,15 km bis Bushaltestelle ca. 8 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein annähernd rechteckig zugeschnittenes Grundstück mit Nordwestausrichtung.
Immissionen	Deutliche Verkehrsgeräusche

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Bahnhofstraße (hohes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster stehen keine Erschließungs-/ Kanalanschlussbeiträge aus.
	Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden. Öffentliche Parkplätze in eingeschränktem Umfang stehen in der Straße zur Verfügung.



Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss

Altlasten Nach Angaben der Stadt Münster ist das Bewertungsgrundstück nicht im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulisten Nach Auskunft der Stadt Münster ist das Grundstück im Baulistenverzeichnis der Stadt Münster weder belastet noch begünstigt.

Planungsrechtliche Ausweisung Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 597: Urbanes Gebiet; Grundflächenzahl 1.0; vorderer Grundstücksbereich max. Bauhöhe 78,7 üNHN; hinterer Grundstücksbereich max. Bauhöhe 66,7 üNHN; geschlossene Bauweise; Baugrenzen vorhanden; Festsetzungen zu Schallschutz; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen Nein

Denkmalschutz Nein

Sonstige Festlegungen Nicht bekannt



4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss
Wohneinheiten	1 Ladenlokal, 6 Eigentumswohnungen
Baujahr	Ursprungsbaujahr: unbekannt Wiederaufbau auf stehengebliebenem Kellergeschoss: 1954
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2015: Kombitherme in Wohnung Nr. 5 ab 2017: Fenster im 2. und 4. Obergeschoss 2019: Haustür
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Außenputz



Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Betondecken
Treppen, etc.	Betontreppen mit Linoleumbelag
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Hauseingang	Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung, Gegensprechanlage
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend Baujahr 1986); keine Rollläden
Elektroinstallation	Teils nachgerüstet; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Dachgaube
Energieausweis	Der Energieausweis vom 18.01.2021 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs weist einen Endenergiebedarf von 94,8 kWh/m ² a und einen Primärenergiebedarf von 104,3 kWh/m ² a auf (Energieeffizienzklasse C bzw. D).

4.1.1 Wohnung Nr. 5

Lage innerhalb der Wohnanlage	3. Obergeschoss
Belichtung	Die Wohnung wird von Südosten, Südwesten und Nordwesten belichtet. Das Bad ist innenliegend und hat insofern kein Fenster. Insgesamt besteht eine mittlere Tageslichtversorgung.
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist vermietet seit dem 20.09.2020 für eine monatliche Nettokaltmiete von 1.385,00 €.
Sonstiges	Die Wohnung hat keinen Balkon. Zum Miteigentumsanteil gehört gemäß Teilungserklärung der Kellerabstellraum Nr. 5 (s. Anl. 3). Ein KFZ-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.



Ausstattung

Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Tapete, Anstrich, Fliesen
Deckenoberflächen	Tapete, Anstrich
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, Stand-WC, Badewanne
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Installationen teils über Putz

4.2 Außenanlagen

Gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.3 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau;
ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt Instandhaltungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor:

Gebäude

z.B. Fassade mit Löchern, Rissen, etc.; Treppenhaus überarbeitungsbedürftig (Bodenbeläge teils abgängig, Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich, etc.); Fenster und Wohnungstüren schließen teilweise nicht dicht; etc.

Wohnung Nr. 5

z.B. Gasetagenheizung mit Störung; Laminatbodenbelag mit Aufschüsselungen; Fliesen mit Abplatzungen; Schalterabdeckungen fehlen stellenweise; Malerarbeiten teils erforderlich; etc.

4.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre).



5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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.



6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert beitragsfrei **2.600 €/m²**

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weist ein höheres Maß der baulichen Nutzung als das durchschnittliche Grundstück der Bodenrichtwertzone auf. Die Berechnung des Zuschlags für die größere wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ¹- erfolgt gemäß Grundstücksmarktbericht für die Stadt Münster.

	WGFZ	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	1,6	1,30
Bewertungsgrundstück	3,3 (s. Anl. 6)	1,97

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)

$$2.600 \quad \times \quad 1,97 \quad : \quad 1,30 \quad - \quad 2.600 \quad = \quad 1.340 \text{ €/m}^2$$

Zuschlag rd. **rd. 1.340 €/m²**

¹ WGFZ = Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zuzüglich der Flächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, zur Grundstücksfläche



Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Zu-/ Abschlag
Bodenrichtwert			2.600 €/m²
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Mischgeb.	Mischgeb.	
Bauweise		geschlossen	
Vollgeschosse	IV	V	
Fläche (m ²)		210	
Tiefe (m)		ca. 27	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,6	3,3	s.o. 1.340 €/m²
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			3.940 €/m²

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$210 \text{ m}^2 \times 3.940 \text{ €/m}^2 = 827.400 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 827.000 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$178,92 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil v. } 827.000 \text{ €} = 147.967 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 148.000 €



7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Münster (Stand 01.04.2023) und unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 5	94,62	10,25	970,00	11.640,00
Summe	94,62		970,00	11.640,00

Jahresrohertrag **11.640,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten

$$1 \quad x \quad 412,00 \text{ €} \quad = \quad 412,00 \text{ €}$$

- Verwaltungskosten Garagen, etc.

$$0 \quad x \quad 45,00 \text{ €} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €

- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten

$$94,62 \text{ m}^2 \quad x \quad 13,50 \text{ €/m}^2 = \quad 1.277,37 \text{ €}$$

- Instandhaltungskosten Garagen, etc.

$$0 \quad x \quad 102,00 \text{ €} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)

$$2 \quad \% \quad \text{von} \quad 11.640,00 \text{ €/m}^2 \quad \underline{\quad 232,80 \text{ €} \quad}$$

Bewirtschaftungskosten gesamt

-1.922,17 €

Jahresreinertrag

9.717,83 €



Jahresreinertrag **9.717,83 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Nach den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in den Zonen 1 - 3 bei 1,2 % mit einer Standardabweichung von 0,5 %.

Dabei gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz (ca. 0,1 % bis 0,2 % je 10 Jahre).

Unter Berücksichtigung der Lage, der Rohertragshöhe, der Anzahl der Mieteinheiten, des Alters etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)
0,75 % x 148.000,00 €

-1.110,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **8.607,83 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz	0,75 %	
Restnutzungsdauer	20 Jahre	x
		<u>18,508</u>

Ertragswert des Miteigentumsanteils **159.313,89 €**

Bodenwertanteil **148.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **307.313,89 €**

Abschlag für Bauzustand

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-15.000,00 €

292.313,89 €

Ertragswert rd. **292.000,00 €**



8. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird auf Grundlage von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen ermittelt, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Eine Innenbesichtigung der Vergleichsobjekte hat nicht stattgefunden.

Abweichungen von den wertrelevanten Zustandsmerkmalen werden durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt.

Tiefgaragen-/Stellplatzanteile sind in den Vergleichskaufpreisen nicht enthalten.

Vergleichskaufpreise und Anpassung

Lfd. Nr.	Lage	Bau- jahr	Wohn- fläche (m ²)	Ver- trags- jahr	Anpas- sung Index	Vergleichs- preis (€/m ²)
1	Brockhoffstr.	1958	68	9/2020	0,74	3.309
2	Theißingstr.	1964	54	11/2021	0,84	4.573
3	Theißingstr.	1964	54	5/2022	0,89	3.982
4	Frie-Vendl-Str.	1972	40	5/2023	1,00	4.808

Angepasster arithmetischer Mittelwert **4.168**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$94,62 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4.168 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 394.361 \text{ €}$$

Abschlag für Bauzustand

Da davon ausgegangen wird, dass die Vergleichsobjekte ebenfalls nicht frei von Baumängeln/Bauschäden sind, wird hier ein geringerer Abschlag als bei der Ertragswertermittlung angesetzt (siehe auch Punkt 7.).

-10.000 €

384.361 €

Vergleichswert

384.000 €



9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäfts-haus bebaut ist.

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichti-
gung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren
herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewen-
deten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und
der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit
Hilfe des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln,
allerdings sind Ausstattung und Zustand der Vergleichsobjekte im Einzelnen
nicht bekannt.

Zusätzlich wurde ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV
durchgeführt. Das Ergebnis wird mit gleichem Gewicht für die Ermittlung des
Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	292.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	384.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 5, Bahnhofstraße 66,
48143 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum
Wertermittlungsstichtag 07.06.2023 ermittelt mit rd.

340.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich,
unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Münster, 28.07.2023

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftrag-
geber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfah-
rensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Ver-
wertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.