

## **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 <sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungs- plans.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 009 K 002/23</b>
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. Obergeschosss mit ca. 95 m <sup>2</sup> Wohnfläche.
Verkehrswert	<b>EURO 340.000,00</b>

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 (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu ver-  
wenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung vefahrensbedingte Beson-  
derheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

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



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23023-AGM

Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

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 m<sup>2</sup>  
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des  
Aufteilungsplans.

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

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

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 07.06.2023  
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag)

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

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

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
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
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>11</b>
<b>6. Bodenwert</b>	<b>12</b>
<b>7. Ertragswert</b>	<b>14</b>
<b>8. Vergleichswert</b>	<b>16</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>17</b>
 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 Wertermittlungs- grundlagen

#### 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	<p>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<sup>2</sup> 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.</p>
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 Hypothesen 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

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster weder belastet noch begünstigt.
-----------	--

Planungsrechtliche Ausweisung	Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 597: Urbanes Gebiet; Grundflächenzahl 1.0; vorderer Grundstücksbereich max. Bauhöhe 78,7 üNN; hinterer Grundstücksbereich max. Bauhöhe 66,7 üNN; 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	Ursprungsbaupjahr: 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 <sup>2</sup> a und einen Primärenergiebedarf von 104,3 kWh/m <sup>2</sup> 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/ Warmwasser- bereitung	Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Installationen teils über Putz

### **4.2 Außenanlagen**

Gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

### **4.3 Bauzustand**

(Bauschäden/ Baumängel/  
Reparaturstau/ Renovie-  
rungsstau;  
ohne Anspruch auf Voll-  
ständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt Instandhaltungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor:

#### Gebäude

z.B. Fassade mit Löchern, Rissen, etc.; Treppenhhaus 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 Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag 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 €/m<sup>2</sup>**

### 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 -WGfZ<sup>1</sup>- erfolgt gemäß Grundstückmarktbericht 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 x 1,97 : 1,30 - 2.600 = 1.340 €/m<sup>2</sup>

**Zuschlag rd.** **rd. 1.340 €/m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> 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	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>2.600 €/m²</b>
Stichtag	01.01.2023	07.06.2023	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Mischgeb.	Mischgeb.	
Bauweise		geschlossen	
Vollgeschosse	IV	V	
Fläche (m²)		210	
Tiefe (m)		ca. 27	
Wertrelevante Geschoss- flächenzahl (WGFZ)	1,6	3,3	s.o. <b>1.340 €/m²</b>
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>3.940 €/m²</b>

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:

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

**Bodenwert rd. 827.000 €**

### Berechnung des anteiligen Bodenwertes

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

**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 behebbarer Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

### Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	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 x 412,00 € = 412,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 45,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten  
94,62 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> = 1.277,37 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 102,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
2 % von 11.640,00 €/m<sup>2</sup> 232,80 €

**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 18,508**

**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 <sup>2</sup> )	Ver-trags-jahr	Anpas-sung Index	Vergleichs-preis (€/m <sup>2</sup> )
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-Vendt-Str.	1972	40	5/2023	1,00	4.808

Angepasster arithmetischer Mittelwert **4.168**

### Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

94,62 m<sup>2</sup> x 4.168 €/m<sup>2</sup> = 394.361 €

### 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 Geschäftshaus bebaut ist.

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten 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 Wertermittlungstichtag 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 Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.