

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 22018-AGM

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster

- | | |
|-------------------------|--|
| Grundbücher | <p><u>009 K 003/23 - Grundbuch von Münster Blatt 49841</u></p> <p>a) 2/10 Miteigentumsanteil jeweils an
Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1007, Gebäude- und
Freifläche, Fresnostraße 113, Größe 76 m²
und</p> <p>b) Lfd. Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1014, Fresnostraße,
Gebäude- und Freifläche, Größe 33 m²</p> <p><u>009 K 004/23 - Grundbuch von Münster Blatt 61810</u></p> <p>c) Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1010, Gebäude- und
Freifläche, Fresnostraße 111, Größe 125 m²</p> <p><u>009 K 005/23 - Grundbuch von Münster Blatt 62778</u></p> <p>d) 2/54 Miteigentumsanteil an
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1013, Verkehrsfläche,
Fresnostraße, Größe 324 m²</p> <p><u>009 K 006/23 - Grundbuch von Münster Blatt 62779</u></p> <p>e) 2/54 Miteigentumsanteil an
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1015, Verkehrsfläche,
Fresnostraße, Größe 233 m²</p> <p><u>009 K 007/23 - Grundbuch von Münster Blatt 49820</u></p> <p>f) 2/76 Miteigentumsanteil an
Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 884, Gebäude- und
Freifläche, Fresnostraße 98, Größe 985 m²,</p> |
| Objekt-
beschreibung | <p>a) 2/10 Miteigentumsanteil an Flurstück 1007 (Fahrradhaus-
grundstück)</p> <p>b) 2/10 Miteigentumsanteil an Flurstück 1014 (Privatweg)</p> <p>c) Flurstück 1010 (Mit Erbbaurecht belastetes Grundstück)</p> <p>d) 2/54 Miteigentumsanteil an Flurstück 1013 (Privatweg)</p> <p>e) 2/54 Miteigentumsanteil an Flurstück 1015 (Privatweg)</p> <p>f) 2/76 Miteigentumsanteil an Flurst. 884 / 913 (Parkdeck-
/Waldgrundst.)</p> |

Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.

Verkehrswerte	a) EURO	41.000
	b) EURO	3.000
	c) EURO	83.000
	d) EURO	5.000
	e) EURO	3.000
	f) EURO	10.000
Summe	EURO	145.000

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache 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 verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts 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.	23018-AGM
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster
Objekte	<p><u>009 K 003/23 - Grundbuch von Münster Blatt 49841</u> 2/10 Miteigentumsanteil jeweils an Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1007, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 113, Größe 76 m² und Lfd. Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1014, Fresnostraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 33 m²</p> <p><u>009 K 004/23 - Grundbuch von Münster Blatt 61810</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1010, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 111, Größe 125 m²</p> <p><u>009 K 005/23 - Grundbuch von Münster Blatt 62778</u> 2/54 Miteigentumsanteil an Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1013, Verkehrsfläche, Fresnostraße, Größe 324 m²</p> <p><u>009 K 006/23 - Grundbuch von Münster Blatt 62779</u> 2/54 Miteigentumsanteil an Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1015, Verkehrsfläche, Fresnostraße, Größe 233 m²</p> <p><u>009 K 007/23 - Grundbuch von Münster Blatt 49820</u> 2/76 Miteigentumsanteil an Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 884, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 98, Größe 985 m², Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 913, Waldfläche, Fresnostraße, Größe 236 m²</p>
Ortsbesichtigung und Stichtag	09.05.2023 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

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

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 34 Seiten Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	4
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	4
2.2 Ortstermin	5
3. Grundstücksbeschreibung	6
3.1 Grundbücher	6
3.2 Lage	13
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	13
3.4 Rechte und Belastungen	14
3.5 Wirtschaftliche Einheit	15
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1 Fahrradhaus auf Flurstück 1007	16
4.2 Parkdeckgebäude auf Flurstück 884	17
4.3 Gebäude auf Flurstücken 1014, 1013, 1015	17
4.4 Gebäude auf Flurstück 913	17
4.5 Gebäude auf Flurstück 1010	17
4.6 Außenanlagen	17
4.7 Bauzustand	18
4.8 Restnutzungsdauer	18
5. Wertermittlungsverfahren	19
6. Wertermittlung 2/10 Anteil an Flurstück 1007 (Fahrradhausgrundst.)	20
6.1 Bodenwert	20
6.2 Sachwert	21
7. Wertermittlung 2/10 Anteil an Flurstück 1014 (Privatweg)	23
7.1 Bodenwert	23
8. Wertermittlung Flurstück 1010 (Mit Erbbaurecht belastetes Grundst.)	24
8.1 Allgemeines	24
8.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	25
8.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	26
8.4 Berechnung Bodenwert des Erbbaugrundstücks	28
9. Wertermittlung 2/54 Anteil an Flurstück 1013 (Privatweg)	29
9.1 Bodenwert	29
10. Wertermittlung 2/54 Anteil an Flurstück 1015 (Privatweg)	30
10.1 Bodenwert	30

11. Wertermittlung 2/76 Anteil an Flurst. 884/913 (Parkdeck-/Waldgrunds	31
11.1 Bodenwert	31
11.2 Ertragswert	32
12. Verkehrswerte	34
Anlage 1: Lageplan	38
Anlage 2: Fahrradhaus Grundriss Erdgeschoss	39
Anlage 3: Fahrradhaus Grundriss Obergeschoss	40
Anlage 4: Fahrradhaus Grundriss Kellergeschoss	41
Anlage 5: Fahrradhaus Schnitt	42
Anlage 6: Parkdeckgebäude Grundrisse Untere und Obere Ebene	43
Anlage 7: Brutto-Grundfläche	44
Anlage 8: Baulasten	45
Anlage 9: Auskunft Altlasten	67
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022	68
Anlage 11: Fotos	69

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

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 09.05.2023 in der Zeit von 14.00 - 14.25 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen und einem Gläubigervertreter (bis 14.10 Uhr) keine weitere Person erschienen, die einen Zutritt zu den Bewertungsobjekten hätte ermöglichen können. Eine Besichtigung konnte daher nur von außen durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern den Eigentümern zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbücher

Grundbuch von Münster Blatt 49841

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1007, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 113, Größe 76 m²

Lfd. Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1014, Fresnostraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 33 m²

Abteilung I
Eigentümer *Lfd. Nr. 2.2 und 2.3 (in diesem Gutachten zu bewertende Anteile):*
- zu je 1/10 Anteil -

Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 7 (zu Lfd. Nr. 7, 12 des Bestandsverzeichnisses):
Lastend auf dem je 1/10 Anteil des [...] (Abt. I Nr. 2.2) und der [...] (Abt. I Nr. 2.3):
Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypothesen etc. *Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Grundbuch von Münster Blatt 61810

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1010, Ge-
bäude- und Freifläche, Fresnostraße 111, Größe
125 m²

Abteilung I
Eigentümer *Lfd. Nr. 2.1 und 2.2 (in diesem Gutachten zu be-
wertende Anteile):
- zu je 1/2 Anteil -*

*Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren An-
gaben*

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):
Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren ab Ein-
tragungstag. Die jeweiligen Erbbauberechtigten
ergeben sich aus Abteilung I des Erbbaugrund-
buches Münster Blatt 61849. Eingetragen gemäß
Bestandsverzeichnis Nr. 1 des Erbbaugrund-
buchs Münster Blatt 61849 am 09.09.2004.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der
Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erb-
bauberechtigten in Münster Blatt 61849; eingetra-
gen am 09.09.2004.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):
Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert bei
Nicht-Untergang des Erbbaurechts im Zwangs-
versteigerungsverfahren ermittelt.

Abteilung III
Hypotheken etc. *Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des
Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem
Gutachten nicht berücksichtigt.*

Grundbuch von Münster Blatt 62778

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1013, Verkehrsfläche, Fresnostraße, Größe 324 m²

Abteilung I
Eigentümer *Lfd. Nr. 1.22 und 1.23 (in diesem Gutachten zu bewertende Anteile):*
- zu je 1/54 Anteil -

Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht -Schmutzwasserkanal-) für die Stadt Münster. Bezug: Bewilligung vom 07.05.2003 (UR-Nr. 373/2003, Notar Werner Quante, Münster). Eingetragen am 27.01.2004 und von Münster Blatt 49841 hier übertragen am 17.08.2005.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Münster GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom 27.02.2004 (UR-Nr. 166/2004, Notar Werner Quante, Münster). Eingetragen am 08.03.2004 und von Münster Blatt 49841 hierher übertragen am 17.08.2005.

Lfd. Nr. 13 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):
Lastend auf dem je 1/54 Anteil des [...] (Abt. I Nr. 1.22) und der [...] (Abt. I Nr. 1.23):
Zwangsversteigerungsvermerk

Es sind noch weitere Eintragungen vorhanden, die jedoch nicht die in diesem Gutachten zu bewertenden Anteile betreffen. Auf deren Auflistung wird daher hier verzichtet.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Grundbuch von Münster Blatt 62779

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1015, Verkehrsfläche, Fresnostraße, Größe 233 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Lfd. Nr. 1.22 und 1.23 (in diesem Gutachten zu bewertende Anteile): - zu je 1/54 Anteil -</i> <i>Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserkanalrecht) für die Stadt Münster. Bezug: Bewilligung vom 27.02.2004 (UR-Nr. 167/2004, Notar Werner Quante, Münster) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 2, 3, 4 und 5 eingetragen am 08.03.2004 in Münster Blatt 60866 und von dort hierher übertragen am 17.08.2005. Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für die Stadt Münster. Bezug: Bewilligung vom 27.02.2004 (UR-Nr. 167/2004, Notar Werner Quante, Münster) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1, 3, 4 und 5 eingetragen am 08.03.2004 in Münster Blatt 60866 und von dort hierher übertragen am 17.08.2005. Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Stadtwerke Münster GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom 27.02.2004 (UR-Nr. 167/2004, Notar Werner Quante, Münster) im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1, 2, 4 und 5. Eingetragen am 08.03.2004 in Münster Blatt 60866 und von dort hierher übertragen am 17.08.2005.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-
versorgungsleitungsrecht) für Stadtwerke Müns-
ter GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom
27.02.2004 (UR-Nr. 167/2004, Notar Werner
Quante, Münster) im gleichen Rang mit Abt. II Nr.
1, 2, 3 und 5 eingetragen am 08.03.2004 in
Münster Blatt 60866 und von dort hierher über-
tragen am 17.08.2005.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-
ses):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fern-
wärmeversorgungsleitungsrecht) für Stadtwerke
Münster GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom
27.02.2004 (UR-Nr. 167/2004, Notar Werner
Quante, Münster) im gleichen Rang mit Abt. II Nr.
1, 2, 3 und 4 eingetragen am 08.03.2004 in
Münster Blatt 60866 und von dort hierher über-
tragen am 17.08.2005.

Lfd. Nr. 16 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeich-
nisses):

Lastend auf dem je 1/54 Anteil des [...] (Abt. I Nr.
1.22) und der [...] (Abt. I Nr. 1.23):

Zwangsversteigerungsvermerk

*Es sind noch weitere Eintragungen vorhanden,
die jedoch nicht die in diesem Gutachten zu be-
wertenden Anteile betreffen. Auf deren Auflistung
wird daher hier verzichtet.*

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen
Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegen-
stand dieses Gutachtens, da für die Zwangsver-
steigerung in Bezug auf das Grundbuch ein las-
tenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des
Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem
Gutachten nicht berücksichtigt.*

Grundbuch von Münster Blatt 49820

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 884, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 98, Größe 985 m ² , Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 913, Waldfläche, Fresnostraße, Größe 236 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Lfd. Nr. 2.4 und 2.5 (in diesem Gutachten zu bewertende Anteile): - zu je 1/76 Anteil -</i> <i>Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung) für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen; aufgrund des Ersuchens des Regierungspräsidenten in Münster vom 1. Februar 1962 - 13.2 - im Wege des Enteignungsverfahrens eingetragen am 13. Februar 1962 / 27. Februar 1998 in Münster Blatt 16203 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 13. August 1999. Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der RWE Deutschland Aktiengesellschaft bestehend in dem Recht, über das belastete Grundstück Höchstspannungsleitungen zu führen und die dazu erforderlichen Masten mit Zubehör aufzustellen nebst Betretungsrecht, sowie in Verbindung damit eine Nutzungs- und Bebauungsbeschränkung innerhalb eines 38 Meter breiten Schutzstreifens. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juni 1970 eingetragen am 10. Juli 1970 in Münster Blatt 5093 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 24. Februar 2000.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungs- und Traforecht) für Stadtwerke Münster GmbH, Münster; gemäß Bewilligung vom 28. Dezember 1999 eingetragen am 13. April 2000.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses):

Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Dezember 1999 und 17. April 2001 (UR 1500/1999 und 325/2001 / Notar Quante) eingetragen am 12. Juli 2001.

Lfd. Nr. 10 (zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses):

Lastend auf dem je 1/76 Anteil des [...] (Abt. I Nr. 2.4) und der [...] (Abt. I Nr. 2.5):
Zwangsversteigerungsvermerk

Es sind noch weitere Eintragungen vorhanden, die jedoch nicht die in diesem Gutachten zu bewertenden Anteile betreffen. Auf deren Auflistung wird daher hier verzichtet.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypothesen etc.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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 Objekt liegt in einer Wohnsiedlung, die sich auf dem Gelände der ehemaligen Lincoln-Kaserne befindet, zwischen Münster Stadt und dem äußeren Stadtteil Kinderhaus, ca. 1,3 km Luftlinie vom Stadtteilzentrum von Kinderhaus und ca. 2,8 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Reihenhäuserzeilen, Mehrfamilienhäuser (u.a. ehemalige denkmalgeschützte Kasernengebäude) und landwirtschaftlich genutzte Flächen; im nördlichen Randbereich der Wohnsiedlung verläuft eine Hochspannungsleitung; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 6 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 14 km bis Autobahnkreuz A1/A43
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Die Bewertungsobjekte sind über die Fresnostraße (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen. Die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken in der Siedlung erfolgt über Privatwege.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf privaten Parkflächengrundstücken und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz abgegolten.

Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.

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

Altlasten Nach Angaben der Stadt Münster besteht für die Bewertungsgrundstücke eine Eintragung im Altlast-/ Verdachtsflächenkataster (siehe Anlage 9). Im Rahmen der Umnutzung zur Wohnbebauung wurde das ehemalige Kasernengelände saniert. Weitere Maßnahmen sind nach Angaben der Stadt Münster nicht erforderlich.

Hinweis

In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten Nach Auskunft der Stadt Münster sind für die Bewertungsgrundstücke im Baulastenverzeichnis zugunsten und zulasten verschiedene Eintragungen vorhanden (siehe Anlage 8):
Z.B. Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Anmerkung

Die Baulasten haben über die bei der Bodenwertermittlung berücksichtigten Zustandsmerkmale hinaus keinen wesentlichen Werteeinfluss.

Planungsrechtliche Ausweisung Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 413, 1. Änd.:
Allgemeines Wohngebiet; geschlossene Bauweise; weitere Festsetzungen

Flurstücke 1007, 1010

Teils viergeschossig zwingend, mit Satteldach u. Dachneigung 12 +/- 2°; teils zweigeschossig zwingend mit Flachdach; Baugrenzen und Baulinien vorhanden

Flurstücke 1014, 1013, 1015

Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten belastete Verkehrsflächen

	<u>Flurstück 884</u> Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
	<u>Flurstück 913</u> Private Grünfläche
Wohnungsbindungen	-
Sonstiges	Über dem Grundstück Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstücke 884 und 913 verläuft eine 110 KV Hochspannungsleitung.

3.5 Wirtschaftliche Einheit Die in diesem Gutachten zu bewertenden Miteigentumsanteile an den Flurstücken 1007, 1014, 1013, 1015, 884 und 913 bilden zusammen mit dem in diesem Gutachten nicht zu bewertenden Erbbaurecht an dem Flurstück 1010 eine wirtschaftliche Einheit. Insgesamt handelt es sich um eine Reihenhausnutzung einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen-/ PKW-Stellplatz-/ Abstellflächenmiteigentumsanteile.

Das in diesem Gutachten zu bewertende mit einem Erbbaurecht belastete Flurstück 1010 (= Erbbaugrundstück) ist nicht Bestandteil der vorgenannten wirtschaftlichen Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln.

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 Fahrradhaus auf Flurstück 1007

Gebäudetyp	Zweiseitig angebautes Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
Derzeitige Nutzung	Es handelt sich um ein gemeinschaftliches Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern und Müllcontainern für die fünf Reihenhäuser Fresnostraße 109 - 111b.
Baujahr	2004
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Verblendmauerwerk
Geschosdecken	Betondecken
Dachform	Flachdach

4.2 Parkdeckgebäude auf Flurstück 884

Gemeinschaftliches Parkdeckgebäude für einige der benachbarten Reihenhäuser; mit Tiefparterre (Tiefgarage) u. Hochparterre (offenes Parkdeck); insgesamt 37 Stellplätze; 1 Trafostation; Baujahr 2004; Stahlbetonkonstruktion; Sichtbeton; Stahlgeländer und Stahltor; Betonrampen

Zwei gemeinschaftliche Abstellgebäude für einige der benachbarten Reihenhäuser zum Abstellen von Fahrrädern und Müllcontainern; Baujahr 2004; Stahkonstruktion; Fassaden und Dacheindeckung mit Faserzementplatten

4.3 Gebäude auf Flurstücken 1014, 1013, 1015

Bei diesen Flurstücken handelt es sich um Verkehrsflächen, die nicht mit Gebäuden bebaut sind.

4.4 Gebäude auf Flurstück 913

Dieses Flurstück ist eine private Grünfläche, die nicht mit Gebäuden bebaut ist.

4.5 Gebäude auf Flurstück 1010

Im Rahmen eines Erbbaurechts, welches nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist, wird das Grundstück wie folgt genutzt:

Bebaut mit einem Reihemittelhaus.

4.6 Außenanlagen

Bodenbefestigungen aus Betonpflaster, Asphalt, Feinkies; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.7 Bauzustand

Es liegt ein altergemäßer Bauzustand mit Instandhaltungsbedarf in einigen Bereichen vor: Z.B. Fassadenverschmutzungen, Flurstück 913 ungepflegt.

4.8 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Fahrradhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 61 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 19 Jahre).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Parkdeckgebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 21 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre, Gebäudealter 19 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. Wertermittlung 2/10 Anteil an Flurstück 1007 (Fahrradhausgrundst.)

6.1 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 10):

Bodenrichtwert beitragsfrei **760 €/m²**

Nutzungsart

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Bei dem hier zu bewertenden Grundstück mit der Nutzung "*gemeinschaftliches Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern und Müllcontainern für die fünf Reihenhäuser Fresnostraße 109 - 111b*" handelt es sich dagegen um eine untergeordnete Nebennutzung, die vergleichbar mit einer Garagengrundstücksnutzung eingeschätzt wird. Für die Art der Nutzung wird daher ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

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:

76 m² x 760 €/m² x 50% = 28.880 €

Bodenwert rd. **29.000 €**

6.2 Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Fahrradhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		128,74 m ²
Baupreisindex		
am Stichtag		176,40
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		780,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.375,92 €/m ²
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		177.133 €
· Sonderbauteile		€
Gebäudeherstellungskosten		177.133 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		19 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		61 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,2375
· Betrag		-42.069 €
Zeitwert		
· Gebäude		135.064 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		135.064 €

Gebäudewerte insgesamt

135.064 €

Gebäudewerte insgesamt **135.064 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

135.064 € x 2% = 2.701 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **137.765 €**

Bodenwert 29.000 €

Vorläufiger Sachwert **166.765 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV21).

Für Fahrradhäuser konnten vom Gutachterausschuss jedoch keine Sachwertfaktoren ermittelt werden. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des Sachwertfaktorniveaus für Wohnhäuser folgender Sachwertfaktor geschätzt:

x 1,25

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **208.457 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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!

-5.000 €

Sachwert rd. **203.457 €**

Berechnung des Miteigentumsanteils

2 / 10 x 203.457 € = 40.691 €

2 / 10 Miteigentumsanteil am Flurstück 1007 rd. **41.000 €**

7. Wertermittlung 2/10 Anteil an Flurstück 1014 (Privatweg)

7.1 Bodenwert

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um eine untergeordnete Verkehrsflächen-nutzung (Privatweg) handelt, wird für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustands-merkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksich-tigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berück-sichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Be-wertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$33 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 760 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50\% \quad = \quad 12.540 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 12.540 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$2 \quad / \quad 10 \quad \text{Miteigentumsanteil v.} \quad 12.540 \text{ €} = \quad 2.508 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert am Flurstück 1014 rd. 3.000 €

8. Wertermittlung Flurstück 1010 (Mit Erbbaurecht belastetes Grundst.)

8.1 Allgemeines

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (vgl. ImmoWertV § 48 ff).

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann insbesondere ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor oder
3. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor. Ebenso liegen keine Erbbaugrundstücksfaktoren für einen nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat jedoch Erbbaugrundstückskoeffizienten für den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und den zur Verfügung stehenden Erbbaugrundstückskoeffizienten ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten anwendbar für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind.

8.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab gerechnet, somit vom 09.09.2004 bis zum 08.09.2103. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 80 Jahren.

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben (Erschließungs-, Kanalanschlussbeiträge, etc.).

Eine Entschädigung im Falle des Zeitablaufs und im Falle des Heimfalls erfolgt in Höhe von 7/10 des gemeinen Wertes des Bauwerks.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag betrug der ursprüngliche jährliche Erbbauzins 518,00 € jährlich. Informationen zur aktuellen Erbbauzinshöhe liegen hier nicht vor.

Es wurde eine Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart. Die Klausel wurde nicht auf ihre Rechtswirksamkeit überprüft.

8.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

Bodenrichtwert beitragsfrei **760 €/m²**

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Größe des Grundstücks" ab. Kleinere Grundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnung des Zuschlags für die kleinere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück (in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster):

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	600	1,000
Bewertungsgrundstück	125	rd. 1,250 (extrapoliert)

(= Bodenrichtwert einschl. konj. Weiterentw. x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)
 $760 \quad \times \quad 1,250 \quad : \quad 1,00 \quad - \quad 760 \quad = \quad 190 \text{ €/m}^2$

Zuschlag rd. **190 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			760 €/m²
Stichtag	01.01.2023	09.05.2023	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	I - II	II	
Bauweise		geschlossen	
Fläche (m ²)	600	125	s.o. 190 €/m²
Tiefe (m)	30	ca. 22	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	1 Whg.	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			950 €/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:

$$125 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 950 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 118.750 \text{ €}$$

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks rd. 119.000 €

8.4 Berechnung Bodenwert des Erbbaugrundstücks

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung zum Ende des Jahres 2022 hat der Gutachterausschuss für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 118 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2022 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößenabhängigkeit berechnet (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 S. 67).

Die ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV an.

Nach Angaben des Gutachterausschusses haben Erbbaurechte mit langer Restlaufzeit (> 90 Jahre) regelmäßig noch keinen wirtschaftlichen Vorteil, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel bis zu rd. 90 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei). Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit (< 10 Jahre) haben alsbald keinen wirtschaftlichen Vorteil mehr, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel bis zu rd. 80 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 60 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Der Mittelwert des Erbbaugrundstückskoeffizienten beträgt 0,7 bei einer Standardabweichung von +/- 0,20.

Im hier vorliegenden Fall wird insbesondere unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren ein Erbbaugrundstückskoeffizient von 0,7 angesetzt.

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks		119.000 €
Erbbaugrundstückskoeffizient	x	<u>0,70</u>
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		83.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
		83.300 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstücks rd.		83.000 €

9. Wertermittlung 2/54 Anteil an Flurstück 1013 (Privatweg)

9.1 Bodenwert

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um eine untergeordnete Verkehrsflächen-nutzung (Privatweg) handelt, wird für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustands-merkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksich-tigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berück-sichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Be-wertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$324 \text{ m}^2 \times 760 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 123.120 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 123.120 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$2 / 54 \text{ Miteigentumsanteil v. } 123.120 \text{ €} = 4.560 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert am Flurstück 1013 rd. 5.000 €

10. Wertermittlung 2/54 Anteil an Flurstück 1015 (Privatweg)

10.1 Bodenwert

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um eine untergeordnete Verkehrsflächen-nutzung (Privatweg) handelt, wird für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustands-merkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksich-tigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berück-sichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Be-wertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$233 \text{ m}^2 \times 760 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 88.540 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 88.540 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$2 / 54 \text{ Miteigentumsanteil v. } 88.540 \text{ €} = 3.279 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert am Flurstück 1015 rd. 3.000 €

11. Wertermittlung 2/76 Anteil an Flurst. 884/913 (Parkdeck-/Waldgrundst.)

11.1 Bodenwert

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei dem hier zu bewertenden Flurstück 884 um eine untergeordnete Verkehrsflächenennutzung (Parkdeckgrundstück über das eine Hochspannungsleitung verläuft) handelt, wird für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Das Flurstück 913 befindet sich hinter dem Parkdeckflurstück 884 und ist ein privater schmaler Grünflächenstreifen mit stark geneigtem Geländeniveau, über den eine Hochspannungsleitung verläuft. Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen werden laut Grundstücksmarktbericht durchschnittliche Werte zwischen 0,50 Euro/m² und 1,00 Euro/m² bezahlt.

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:

Flurstück 884:						
985	m ²	x	760 €/m ²	x	50%	= 374.300 €
Flurstück 913:						
236	m ²	x	1,00 €/m ²			= <u>236 €</u>
						374.536 €
Bodenwert rd.						375.000 €

11.2 Ertragswert

Unter Berücksichtigung der Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Münster und unter Beachtung der örtlichen Marktsituation 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 €
Stellplatz Nr. 2.22 auf oberem Parkdeck			25	300
Summe			25	300

Jahresrohertrag **300 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
0 x 344,00 € = 0,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
1 x 45,00 € = 45,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
0,00 m² x 13,50 €/m² = 0,00 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
1 x 102,00 € = 102,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 300,00 €/m² 6,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-153 €**

Jahresreinertrag **147 €**

Jahresreinertrag **147 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Für Parkplatzflächen liegen keine separaten Liegenschaftszinssätze vor. Im konkreten Fall sind die Parkplatzflächen allerdings umliegenden Einfamilienhäusern in wirtschaftlicher Einheit zugeordnet. Insofern können dementsprechende Daten herangezogen werden. Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstückswerte in der Stadt Münster liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser bei 0,5 bis 2,0 %.

In Anlehnung an diese Angaben unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Art, etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)
 1,00 % x 2 / 76 x 375.000 € **-99 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **48 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 1,00 %
 Restnutzungsdauer 21 Jahre **x 18,857**

911 €

Bodenwertanteil 2 / 76 x 375.000 € **9.868 €**

Vorläufiger Ertragswert **10.780 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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!

-1.000 €

9.780 €

Ertragswert rd. **10.000 €**

12. Verkehrswerte

Eine Besichtigung wurde nur von außen durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. In den Verkehrswerten ist deshalb teilweise ein Sicherheitsabschlag enthalten.

a) 2/10 Miteigentumsanteil an Flurstück 1007 (Fahrradhausgrundstück)

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Miteigentumsanteil wurde ermittelt mit rd. 41.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Münster Blatt 49841

2/10 Miteigentumsanteil an

Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1007, Gebäude- und Frei-fläche, Fresnostraße 113, Größe 76 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

41.000 EURO

b) 2/10 Miteigentumsanteil an Flurstück 1014 (Privatweg)

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Grundstücke mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Verkehrsflächengrundstück richtet sich nach dem Bodenwertanteil.

Der Bodenwertanteil wurde ermittelt mit rd. 3.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Münster Blatt 49841

2/10 Miteigentumsanteil an

Lfd. Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1014, Fresnostraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 33 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

3.000 EURO

c) Flurstück 1010 (Mit Erbbaurecht belastetes Grundstück)

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichsverfahrens gemäß §§ 51 und 52 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 83.000 €

Der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Münster Blatt 61810

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1010, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 111, Größe 125 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

83.000 EURO

d) 2/54 Miteigentumsanteil an Flurstück 1013 (Privatweg)

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Grundstücke mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Verkehrsflächengrundstück richtet sich nach dem Bodenwertanteil.

Der Bodenwertanteil wurde ermittelt mit rd. 5.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Münster Blatt 62778

2/54 Miteigentumsanteil an

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1013, Verkehrsfläche, Fresnostraße, Größe 324 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

5.000 EURO

e) 2/54 Miteigentumsanteil an Flurstück 1015 (Privatweg)

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Grundstücke mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Verkehrsflächengrundstück richtet sich nach dem Bodenwertanteil.

Der Bodenwertanteil wurde ermittelt mit rd. 3.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Münster Blatt 62779

2/54 Miteigentumsanteil an

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 1015, Verkehrsfläche, Fresnostraße, Größe 233 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

3.000 EURO

f) 2/76 Miteigentumsanteil an Flurst. 884 / 913 (Parkdeck-/Waldgrundstück)

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Der Miteigentumsanteil wurde ermittelt mit rd. 10.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Münster Blatt 49820

2/76 Miteigentumsanteil an

Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 884, Gebäude- und Freifläche, Fresnostraße 98, Größe 985 m²,

Gemarkung Münster, Flur 93, Flurstück 913, Waldfläche, Fresnostraße, Größe 236 m²

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

10.000 EURO

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

Münster, 07.06.2023 **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.