

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 335.000,00

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 (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu ver-
wenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte 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. 25048-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 9 K 3/25

Ortsbesichtigung und Stichtag 30.10.2025
(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 19 Seiten zzgl. 8 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	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	11
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Bodenwert	13
7. Ertragswert	15
8. Vergleichswert	17
9. Marktanalyse	18
10. Verkehrswert	19
Anlage 1: Lageplan	20
Anlage 2: Grundriss 3.Obergeschoss	21
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss	22
Anlage 4: Schnitt	23
Anlage 5: Wohnfläche	24
Anlage 6: Wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ-	25
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	26
Anlage 8: Fotos	27

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 30.10.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.30 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war die Mieterin und einige ihrer Familienangehörigen 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.

Anmerkung

Der Darstellung von Wohnungsinnenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

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 m² 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	<p><i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i></p>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster -Zwangsversteigerungsabteilung-, 9 K 3/25). Eingetragen am 13.02.2025.</p>
Abteilung III Hypotheken etc.	<p><i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i></p>

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 (https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen)
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.
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

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)	2025: 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 €. Angaben der Hausverwaltung: Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 390,00 € einschließlich Erhaltungsrücklage. Heizkosten für die Wohnung sind darin nicht enthalten.
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/ 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 stark überarbeitungsbedürftig (Bodenbeläge teils abgängig, Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich mit Nässebildung bis in mehrere darunterliegende Geschosse, etc.); Fenster und Wohnungstüren schließen teilweise nicht dicht; etc.

Wohnung Nr. 5

z.B. Schimmelbildung an der Wohnraumdecke; Laminatbodenbelag mit Aufschüsselungen; Fliesen mit Abplatzungen; Schalterabdeckungen fehlen stellenweise; Malerarbeiten teils erforderlich; etc.

4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 18 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 62 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 01.01.2025 (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 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)

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

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	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			2.600 €/m²
Stichtag	01.01.2025	30.10.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher 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 Geschoss- flächenzahl (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:

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

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 01.04.2025) 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 ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 5	94,62	10,99	1.040,00	12.480,00
Summe	94,62		1.040,00	12.480,00

Jahresrohertrag **12.480,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 429,00 € = 429,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
0 x 47,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
94,62 m² x 14,00 €/m² = 1.324,68 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 106,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 12.480,00 €/m² 249,60 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-2.003,28 €**

Jahresreinertrag **10.476,72 €**

Jahresreinertrag **10.476,72 €**

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 1,4 % mit einer Standardabweichung von 0,7 %.

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. 0,3 % 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 **9.366,72 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 0,75 %
Restnutzungsdauer 18 Jahre

x 16,779

Ertragswert des Miteigentumsanteils **157.165,89 €**

Bodenwertanteil **148.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **305.165,89 €**

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!

-20.000,00 €

285.165,89 €

Ertragswert rd. **285.000,00 €**

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	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Vertragsjahr	Kaufpreis (€/m ²)	Anpassung Index	Vergleichspreis (€/m ²)
1	Theißingstr.	1964	54	5/2022	4.474	1,03	4.627
2	Hafenstr.	1959	72	7/2023	4.532	1,01	4.587
3	Theißingstr.	1955	74	12/2023	3.486	1,06	3.693
4	Bahnhofstr.	1954	90	2/2024	3.537	1,06	3.763
5	Zumbroockstr.	1955	53	6/2024	4.151	1,04	4.315

Angepasster arithmetischer Mittelwert **4.197**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$94,62 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4.197 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 397.106 \text{ €}$$

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.).

-15.000 €

382.106 €

Vergleichswert 382.000 €

9. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Immobilienrichtwerte und entsprechende Anpassungsfaktoren für Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Orientierungswerten zu ermöglichen:

Definition des Immobilienrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Abschlag in %
Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum			4.000 €/m²
Stichtag	01.01.2025	30.11.2025	
Baujahr	1965	1954	7,4 %
Wohnfläche (m ²)	75-84	95	4,1 %
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0,0 %
Anzahl Einheiten in der Wohnanlage	13-29	7	-0,9 %
Gebäudestandard	mittel	einfach	-9,2 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-9,0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Angepasster Immobilienrichtwert je m² Wohnfläche			3.662 €/m²
Angepasster Immobilienrichtwert			347.888 €

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.) **285.000 €**
Ertragswert je m² Wohnfläche **3.000 €/m²**

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. (siehe 8.) **382.000 €**
Vergleichswert je m² Wohnfläche **4.021 €/m²**

Fazit:

Der angepasste Immobilienrichtwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beträgt rd. 348.000 €, mit Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Abschlag für Bauzustand) beträgt er rd. 348.000 € - ca. 15.000 € = rd. 333.000 €. Er fügt sich damit etwa mittig zwischen dem ermittelten Ertragswert in Höhe von rd. 285.000 € und dem ermittelten Vergleichswert in Höhe von 382.000 € ein und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

10. 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.	285.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	382.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 5, Bahnhofstraße 66, 48143 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 30.10.2025 ermittelt mit rd.

335.000,00 EURO

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



Münster, 13.11.2025

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.