

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen enthält.

In dem Originalgutachten sind außerdem enthalten:

- Straßenkartenausschnitt
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenausschnitt
- Fotos
- Bauzeichnungsausschnitte
- Amtliche Schreiben

Auf Grund 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 vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster, Gerichtsstraße 2-6, 48149 Münster, Telefon: (0251) 494 – 2900, einsehen.



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Münster
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 009
Postfach 61 65
48136 Münster

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 009 K 018/23
Gutachtennummer: 2024-02-013

Marl, den 15. November 2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 12,439/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nienberge, Flur 29, Flurstück 304, Gebäude- und Freifläche, Fridericusstraße 1, 3, 5, Von-Schönebeck-Ring 84 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an einem Kellerraum; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 47.

Das Wohnungseigentum Nr. 47 ist verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. 91 (oberer Stellplatz) in der Doppelstockgarage (Nr. 90/91).

Das gegenständliche Wohnungseigentum Nr. 47 befindet sich im 2. OG des Hauses Von Schönebeck-Ring 84. Der TG-Einstellplatz Nr. 91 befindet sich in der Tiefgarage im Bereich der Ein- und Ausfahrt.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 20.06.2024 ermittelt mit rd.

103.000,00 €

(in Worten: einhundertdreitausend Euro).

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 47 wurde von dem beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer verweigert, daher erfolgte die Bewertung nach Rücksprache mit dem Amtsgericht aufgrund des äußeren Anscheins. Die fehlende Innenbesichtigung der Wohnräume wird durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Alllasten, Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Von-Schonebeck-Ring 84.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	13
3.2.5	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 47.....	13
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	14
3.3	Tiefgarage	15
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	15
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	15
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	19
4.3	Bodenwertermittlung.....	20
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	20
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertanteils	21
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Ertragswertberechnung	25
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
4.4.5	Plausibilisierung des Verkehrswerts	30
4.4.6	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung.....	31
4.4.7	Verkehrswert	32
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	34
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	34
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Wohnungseigentum in einer Großwohnanlage.	
Objektadresse:	Fridericusstraße 1, 3, 5 Von-Schönebeck-Ring 84 48161 Münster	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Nienberge
	Blatt-Nr.:	1773
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	12,439/1.000 MEA
	Gemarkung:	Nienberge
	Flur:	29
	Flurstück:	304
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Fridericusstraße 1, 3, 5 Von-Schönebeck-Ring 84
	Gesamtgröße:	4.365 m ²
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 47
	Sondernutzungsrecht:	TG-Einstellplatz Nr. 91
Hausgeldkosten:	Die Hausgeldkosten des Wohnungseigentums Nr. 47 inkl. Instandhaltungsrücklage belaufen sich auf 200,00 €/Mon.	

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Hausverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Münster Gerichtsstraße 2 48149 Münster
	Auftrag vom 07. Februar 2024 (der Auftrag ruhte zwischenzeitlich)
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zum Eigentümer wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.
Hausverwaltung:	Wohn + Stadtbau GmbH Postfach 20 16 51 48097 Münster

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Derzeitige Nutzung:	Das Wohnungseigentum ist leer stehend.
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	20. Juni 2024

Tage der Ortsbesichtigungen: 20. Juni 2024 und 09. Juli 2024

Dauer der Ortsbesichtigungen: 20. Juni 2024
Beginn: 14.00 Uhr
Ende: 14.30 Uhr

09. Juli 2024
Beginn: 16.00 Uhr
Ende: 16.05 Uhr

Anmerkungen zu den Ortsterminen: Beim ersten Ortstermin am 20.06.2024 konnten die Tiefgarage, der Kellerraum Nr. 47 und einige Gemeinschaftsräume des Hauses Von-Schonebeck-Ring 84 besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnte das gegenständliche Wohnungseigentum Nr. 47, weil der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer den Wohnungsschlüssel nicht dabei hatte.

Beim zweiten Ortstermin konnten die baulichen Anlagen nicht betreten werden, weil der beim Ortstermin anwesende Miteigentümer (gleiche Person), dem Sachverständigen einen Platzverweis aussprach. Das Grundstück musste somit umgehend verlassen werden.

Zudem wurde dem Sachverständigen untersagt die beim ersten Ortstermin erstellten Innenaufnahmen und vom Grundstück aus erstellte Außenaufnahmen im Gutachten zu verwenden.

Alle im Gutachten verwendeten Außenaufnahmen wurden daher von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erstellt.

Die fehlende Innenbesichtigung der Wohneinheit wird durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin: Zu den Ortsterminen waren jeweils der im Wohnungsgrundbuchblatt Nienberge Blatt 1773 Abt. I, lfd. Nr. 4.2 eingetragene Miteigentümer und der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Münsterland (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Münsterland (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Münster vom 26.03.2024
- unbeglaubigter Ausdruck des Wohnungsgrundbuchblattes von Nienberge Blatt 1773, Seiten 1 – 7 von 10, vom 07.02.2024 mit letzter Änderung vom 16.10.2023
- zwei digitalisierte Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Münster bestehend aus insgesamt 538 Seiten
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte) aus vorgenannten Bauakten
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Münster, Stand 01.04.2023 (derzeitig aktueller Stand)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster vom 10.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Münster vom 11.04.2024

- Auskunft aus der Denkmalliste der Städtischen Denkmalbehörde der Stadt Münster vom 02.04.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Amtes für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster vom 27.03.2024
- Planungsrechtliche Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Münster vom 19.04.2024
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Münster
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Münsterland, in der kreisfreien Stadt Münster.
Einwohnerzahlen:	Münster, gesamt: ca. 323.000 Einwohner, Quelle [a]
Flächenausdehnung:	Münster, gesamt (303,1 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Münster ist stark geprägt vom Dienstleistungssektor. Zudem ist das produzierende Gewerbe und die Landwirtschaft mit ca. 20 % vertreten. Eine Vielzahl von Behörden, Gerichten, Banken, Versicherungen sowie Wirtschafts- und Berufsverbänden sind im Stadtgebiet ansässig.
Theater/Museen/Gärten:	In Münster bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm. Die Uni Münster unterhält das Bibelmuseum, das Archäologische Museum, das Geologisch-Paläontologische Museum, das Mineralogische Museum und den Botanischen Garten.
Naherholung/Freizeit:	Der Allwetterzoo, der Aasee und das Freilichtmuseum decken nur einen kleinen Teil der Möglichkeiten zur familienfreundlichen Freizeitgestaltung ab.
Bildung:	In Münster sind Schulen jeder Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch mehrere Gymnasien, eine Waldorfschule und eine Gesamtschule im Stadtgebiet. In den zehn Hochschulen sind zurzeit rd. 61.000 Studierende eingeschrieben. Die Aus- und Weiterbildung wird durch eine Vielzahl von Berufsausbildungszentren abgerundet.
Besonderheiten:	Münster gilt durch sein gut ausgebautes Netz an Radwegen als Fahrradstadt. Es gibt ca. 500.000 Fahrräder in der Stadt. Die Stadt hat einen kulturhistorisch bedeutsamen Stadtkern mit zahlreichen erhaltenswerten Bauwerken wie z.B. Dom, Rathaus und Schloss. Münster ist zudem Bischofsitz.

Überörtliche
Anbindung/Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Orte:	Osnabrück	(ca. 53 km entfernt)
	Rheine	(ca. 41 km entfernt)
	Ahlen	(ca. 57 km entfernt)
	Hamm	(ca. 52 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 71 km entfernt)
	Recklinghausen	(ca. 65 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 143 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	Autobahnanschlussstelle BAB 1 Münster-Nord	(ca. 2 km entfernt)
Bahnhof:	Nienberge ist nicht an das Bahnnetz angeschlossen.	
Flughäfen:	Münster/Osnabrück (FMO)	(ca. 22 km entfernt)
	Dortmund/Wickede (DTM)	(ca. 59 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im äußeren Ortsteil von Nienberge im westlichen Randbereich.	
	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsteil.	
Öffentliche Verkehrsmittel:	Haltestellen des ÖPNV mehrerer Linien befinden sich auf dem Von-Schonebeck-Ring in unmittelbarer Nähe.	
	Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.	
Wohn- und Geschäftslage:	normale Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, zwei- bis viergeschossiger Bauweise	
Beeinträchtigungen/Immissionen:	gering	
Topographie:	eben	

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	umlaufend rd. 172 m
Gesamtgrundstücksgröße:	4.365 m ² (nachfolgend Bewertungsgrundstück genannt)
Gesamtgrundstücksform:	ungleichmäßiger Gesamtzuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	umliegend um die Wohnanlage befinden sich mehrere Kommunalstraßen, bei denen die Fahrbahnen allesamt mit Schwarzdecke befestigt sind. Geh- und Radwege sind mit Gehwegplatten oder Betonpflaster befestigt. Parkplätze sind gepflastert. In der Wohnanlage sind mit Waschbetonplatten befestigte Gehwege vorhanden. Die Straßenbeleuchtung ist umlaufend im normalen Umfang vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung festgestellt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine unbeglaubigte Abschrift aus dem Wohnungsgrundbuch von Nienberge, Blatt 1773, Seiten 1 – 7 von 10 vom 07. Februar 2024 mit letzter Änderung vom 16. Oktober 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
---------------------------------------	---

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1
12,439/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nienberge, Flur 29, Flurstück 304, Gebäude- und Freifläche Fridericusstraße 1, 3, 5, Von-Schonebeck-Ring 84 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an einem Kellerraum; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 47.

Eigentumsbeschränkungen siehe Wohnungsgrundbuchblatt

Der jeweilige Eigentümer des hier gebuchten Wohnungseigentums hat das Recht zur Nutzung des Kraftfahrzeugabstellplatzes Nr. 91 (oberer Stellplatz) in der Doppelparkergarage (Nr. 90/91).

Eintragungen in Abteilung II:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster – Zwangsversteigerungsabteilung –, 009 K 018/23). Eingetragen am 28.04.2023.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster vom 10.04.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 6, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Münster sind zum Bewertungsgrundstück mit Stand 11.04.2024 weder belastende noch begünstigende Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 6, Seite 2).
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Städtischen Denkmalbehörde der Stadt Münster vom 02.04.2024 ist das Bewertungsobjekt weder in der Denkmalliste, noch sind Bodendenkmäler vorhanden (vgl. Anlage 6, Seite 3).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile (vgl. Anlage 6, Seiten 6 und 7).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden vom Sachverständigen zwei digitalisierte Bauakten des Bauaktenarchivs der Stadt Münster mit insgesamt 538 Seiten eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Bauschein Nr. 2738/75 vom 18.11.1976 zum Neubau eines Terrassenhauses
- Rohbauabnahmeschein Nr. 2738/75 vom 23.11.1979 zum Neubau eines Terrassenhauses
- Schlussabnahmeschein Nr. 2738/75 vom 18.05.1981 zum Neubau eines Terrassenhauses

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Münster vom 27.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 6, Seiten 4 und 5).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus Von-Schonebeck-Ring 84

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	viergeschossiges Gebäude als Terrassenhaus mit Laubengängen Drei- bzw. Fünfspänner, als Hausgruppe ausgeführt Das Gebäude ist voll unterkellert. Flachdach
Baujahr:	1981 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Außenansicht:	Verblendfassade, Aufzugschächte mit Kunstschiefer (rot) verkleidet

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Flachdach-Dachabdichtungen

Dacheindeckung: Dachabdichtung mit umlaufender Attika (Material und Dämmstärke unbekannt)

Regenentwässerung: Innen liegende Dachentwässerung

Fenster und Türen des Gemeinschaftseigentums

Hauseingangs- und verglaste Kunststoffrahmentüren, tlw. mit feststehenden Seiten-
Laubengangtüren: elementen (weiß) mit Zweifachverglasung, Edelstahlgriffen/
Stangengriffen, Dreifachbändern und Obentürschließen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Gas-Brennwertkessel (laut Protokoll der Eigentümerversamm-
lung, Baujahr 2022)

Die Heizkörper der Wohneinheit sind unbekannt. Es wird der
bauzeittypische Zustand bestehend aus Plattenheizkörpern mit
Thermostatventilen berücksichtigt.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt gemäß ista-Verbrauchsab-
rechnung zentral aus der Heizungsanlage.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: • Kelleraußentreppen
 • Kellerlichtschächte
 • Terrassen und Laubengänge

Besondere Einrichtungen: • Aufzüge

3.2.5 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 47

Von der Wohneinheit lag eine Wohnflächenberechnung vor, daher wurde darauf zurückgegriffen.

Die Wohnung konnte nicht betreten werden!

Raumaufteilung

Wohnfläche:	Diele	2,38 m ²
	Bad	2,58 m ²
	Abstellraum	1,01 m ²
	Wohnen	19,55 m ²
	Küche	1,32 m ²
	Schlafen	5,63 m ²
	Terrasse (zu 50 %)	5,99 m ²
		38,46 m ²

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster und Terrassentür aus Kunststoffprofilen mit Zweifachverglasung als Festverglasung oder mit Drehkippschlägen Rolläden: keine festgestellt Fensterbänke innen: unbekannt Fensterbänke außen: unbekannt
Wohnungstür:	Holzstür (braun) mit geschlossenem Türblatt in Stahlzarge, normale Qualität und Ausführung, Spion vorhanden
Innentüren:	Unbekannt, es werden bauzeittypische Holzstüren in Stahlzargen angenommen

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	Unbekannt, es wird eine bauzeittypische Ausführung mit Schraub- und Kippsicherungen sowie FI-Schutzschalter, eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Telefonfestnetz- und Kabelanschluss, angenommen.
Sanitäre Installation:	Unbekannt, gemäß Grundrisszeichnung der Wohneinheit ist das kleine Bad (2,58 m ²) mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet.

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung:	unbekannt Eine Einbauküche wurde in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
--------------------	---

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig als Singlewohnung
Belichtung und Besonnung:	normal, den Fenstergrößen und der Wohnungsausrichtung nach Südwesten nach zu urteilen

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung:	Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2022 von einer Öl- Heizungsanlage auf eine Gasheizungsanlage umgebaut. Die Fenster und Haustüren wurden erneuert (Einbau unbekannt). Laut den Protokollen der Eigentümerversammlungen wurden Leitungen erneuert. Zudem wurden tlw. Aufzugsanlagen repariert und Terrassen saniert. Das Tor der Tiefgarage wurde augenscheinlich erneuert.
---	---

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

3.3 Tiefgarage

Im Zentrum der Wohnanlage ist eine Tiefgarage vorhanden. Die einzelnen TG-Einstellplätze wurden als Doppelparker ausgeführt und im Sondernutzungsrecht den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet.

Die Tiefgarage ist über eine Rampe vom Von-Schonebeck-Ring erreichbar. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt durch ein Sektionaltor.

Auf eine nähere Beschreibung der Tiefgarage und der übrigen Wohnhäuser wird vereinfachend verzichtet.

3.4 Außenanlagen

Die Gesamtanlage ist parkähnlich angelegt.

Die Freiflächen sind mit großflächigen Rasenflächen und vereinzelt Pflanzbeeten mit verschiedenem Strauchwerk ausgeführt. An den Hauseingängen befinden sich Fahrradständer und Mülltonnenplätze, die mit blickdichten Hecken umgeben sind.

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen funktionalen und gepflegten Eindruck.

3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Die Gemeinschaftsräume, der Kellerraum der Wohneinheit Nr. 47 und die Tiefgarage konnten besichtigt werden.

Hier wurden keine Bauschäden festgestellt, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass Sanierungsarbeiten an einzelnen Terrassen anderer Wohneinheiten ausgeführt wurden. Es wurde davon ausgegangen, dass diese keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes haben.

Der Zustand der Wohneinheit konnte nicht geprüft werden.

3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

An dieser Stelle erfolgt keine wirtschaftliche Wertminderung.

Dennoch wird für die fehlende Innenbesichtigung der Wohneinheit am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag auf die Innenausstattung vorgenommen.

Gebäudezustand:

Nach der Teilbesichtigung und dem äußeren Anschein nach zu urteilen, wird die Wohnanlage ordnungsgemäß bewirtschaftet und macht einen normal gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 12,439/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Nienberge, Flur 29, Flurstück 304, Gebäude- und Freifläche, Fridericusstraße 1, 3, 5, Von-Schonebeck-Ring 84 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an einem Kellerraum; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 47 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. 91 (oberer Stellplatz) in der Doppelstockgarage (Nr. 90/91), zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche
Fridericusstraße 1, 3, 5, Von-Schonebeck-Ring 84

Wohnungseigentum mit Kellerraum Nr. 47, Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz Nr. 91

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Nienberge	1773	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Nienberge	29	304	4.365 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantieren Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Das Ertragswertverfahren wird als favorisiertes Bewertungsverfahren angesetzt, weil die zu diesem Verfahren vorliegenden erforderlichen Daten in guter Qualität zur Verfügung standen (Wohnflächenberechnung, örtlicher Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz).

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Dennoch kann das Verfahren nicht angesetzt werden, weil der erforderliche Sachwertfaktor nicht zur Verfügung stand.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Das Vergleichsfaktorverfahren wird lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, weil sich die Vergleichsfaktoren nur sprunghaft verändern und sich in Übergängen nicht gleitend anpassen.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Münster
Postleitzahl:	48161
Gemarkungsname:	Nienberge
Gemarkungsnummer:	5022
Ortsteil:	Nienberge
Bodenrichtwertnummer:	4
Bodenrichtwert:	600 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	30 m
Fläche:	600 m ²
Bemerkung:	ab 3 Einheiten: WGFZ bis 1,0, andernfalls Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	29
Flurstück:	304
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	4.365 m ²
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einer Wohnanlagen und einer Tiefgarage bebaut.

Ermittlung des Bodenwertanteils		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		600,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	600,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 20.06.2024 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	600,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Westen ²⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	600,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
Anpassung an die Geschosszahl, Tiefe und Fläche ⁴⁾	×	1,00
WGFZ-Anpassung ⁵⁾	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	600,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	600,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	4.365,00 m ²
	=	2.619.000,00 €
Zu-/Abschläge	±	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	2.619.000,00 €
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €
Bodenwert	=	2.619.000,00 €
bezogen auf den Miteigentumsanteil 12,439 /1.000 MEA	=	32.577,74 €
Bodenwertanteil, gerundet	rd.	32.600,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten beiden Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.

- 2) Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens oder der Schwerpunkt der Wohnungsausrichtung zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Westen weder mit einem Zu- noch einem Abschlag berücksichtigt.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Die Geschosshöhe, Tiefe und Fläche des Grundstücks gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser und sind bei Wohnanlagen ab drei Wohneinheiten nicht zu berücksichtigen.
- 5) Die Berechnung der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) wurde mit 1,0 festgestellt. Somit ist der Bodenrichtwert gemäß den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht ohne Anpassungen ansetzbar (vgl. Grundstücksmarktbericht Münster 2024, Seite 30).

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 auf **32.600,00 €** geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Wohneinheit Nr. 47	38,46		8,61	331,14	3.973,68
Tiefgarage	TG-Stellplatz Nr. 91		1		50,00	600,00
Summe					381,14	4.573,68

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.573,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,07 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.192,22 €
jährlicher Reinertrag	=	3.381,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,7 % von 32.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	554,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.827,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,7 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,297
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	77.175,72 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	109.775,72 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	109.775,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	–	0,00 €
• Werteeinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonstige, den Grundstückswert beeinflussenden Abgaben	±	0,00 €
• Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Miete	–	0,00
	=	109.775,72 €
Ertragswert	rd.	110.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern aus den Bauunterlagen des Bauordnungsamtes der Stadt Münster übernommen. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Münster (Stand 01.04.2023) ermittelt.

Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Gruppe III, Wohnungen in Gebäuden, die von 1975 bis 1984 bezugsfertig wurden		8,44 €/m ²
Zuschlag aus Tabelle 4 für wenige Modernisierungsmaßnahmen	+ 2 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	+ 2 %	+ 0,17 €/m ²
Mietwert laut Mietspiegel:		rd. 8,61 €/m²

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m²] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2024.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 420,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr

Tiefgarageneinstellplatz: 104,00 €/Einstellplatz pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

Ange-setzte Verwaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	420,00 €/Stck.	=	420,00 €
Garagen oder ähnliche Einstellplätze	1 Stck.	x	46,00 €/Stck.	=	46,00 €
				Σ	466,00 €

Ange-setzte Instandhaltungskosten:

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	38,46 m ²	x	13,80 €/m ²	=	530,75 €
Tiefgarageneinstellplatz	1 Stck.	x	104,00 €/Stck.	=	104,00 €
				Σ	634,75 €

Ange-setztes Mietausfallwagnis:

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	4.573,68 €	=	91,47 €
				Σ	91,47 €

Summe Bewirtschaftungskosten: = **1.192,22 €**

prozentualer Anteil vom Rohertrag = **26,07 %**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gebäudealter

Die Schlussabnahme der Wohnanlage erfolgte am 18. Mai 1981. Die baulichen Anlagen sind somit rd. 43 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird konform zur Anlage 1 der ImmoWertV mit rd. 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Wohnanlage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	43 Jahre
Restnutzungsdauer:	37 Jahre

Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Erreichte Gesamtpunktzahl

4

(jeweils ein Punkt für die Erneuerung des Wärmeerzeugers und allg. Instandhaltung)

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

(Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Die bisher getätigten Modernisierungen bewirken noch keine wesentliche Veränderung der Restnutzungsdauer. Im Hinblick auf die voraussichtliche Restnutzungsdauer wird das tatsächliche Baujahr angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für selbstgenutzte Wohnungseigentume wurde im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Münster mit 1,7 % $\pm$ 0,6 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 40 Jahren festgestellt. Da bei dem Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren geschätzt wurde, wird eine Anpassung für nicht erforderlich gehalten. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum wird daher innerhalb der angegebenen Spannen und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 1,7 % angenommen.

4.4.5 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Der örtliche Gutachterausschuss hat für das Jahr 2024 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt „Wohnungseigentume“ abgeleitet und im Internet auf BORIS.NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche [€/m²] (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- sind inklusive Bodenwert für eine typische zum Objekt passende Grundstücksgröße; darüber hinausgehende Flächen wie z.B. Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadenfreie Objekte (vorhandene Baumängel / Bauschäden müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Anschluss berücksichtigt werden)

Es wurden folgende Einflussfaktoren auf den Immobilienrichtwert festgestellt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Balkon
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage
- Gebäudestandard
- Mietsituation
- Wohnlage

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentume in der Richtwertzone beträgt rd. **2.400 Euro pro m²**. Dieser Richtwert ist bezogen auf ein **Normobjekt** mit den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Merkmalen.

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten werden die abweichenden Eigenschaften zwischen dem Immobilienrichtwert und dem zu bewertenden Objekt berücksichtigt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2.400,00 €/m ²		
Gemeinde	Münster		
Immobilienrichtwertnummer	3		
Baujahr	1965	1981	+ 4 %
Wohnfläche	75 – 84 m ²	39 m ²	+ 4 %
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	+ 2 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-29	59	- 4 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.550,00 €/m ²	
Immobilienpreis für das Objekt (gerundet)		99.000,00 €	
Werteinfluss des Tiefgarageneinstellplatzes (vgl. Grundstücksmarktbericht Münster 2024, Seite 61)		14.000,00 €	
Immobilienpreis (gerundet)		113.000,00 €	

(Quelle: Immobilienrichtwertauskunft von BORIS.NRW)

Der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert beträgt rd. 2.550,00 €/m² Wohnfläche nebst Tiefgarageneinstellplatz und führt zu einem Immobilienpreis von **113.000,00 €**.

Der im Vorabschnitt ermittelte Ertragswert befindet sich im Bereich des Immobilienrichtwertes. Das Ergebnis kann somit als plausibel angesehen werden. Der Ertragswert abzüglich eines Risikoabschlages wird als Verkehrswert angesehen.

4.4.6 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Der Verkehrswert wurde für dieses Bewertungsobjekt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag und den angegebenen Zweck ermittelt. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohneinheit mussten Annahmen beim Ausstattungsstandard, Zustand der Räume und den technischen Anlagen getroffen werden.

Es wurde daher ein durchgängig mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Beim Zustand der Räume und der technischen Anlagen wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Immobilienpreises ohne TG-Einstellplatz vorgenommen. Die wesentlichen Risikofaktoren sind hierbei das Bad und der Verkehrsbelag der Terrasse. Beides sanieren zu müssen würde etwa 20.000 € kosten. Da die Alterswertminderung bei etwa 50 % liegt, wird etwa die Hälfte des Betrages als Risikoanschlag angesetzt.

$$\text{Sicherheitsabschlag} = 99.000,00 \text{ €} \times 0,10 = 9.900,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt demnach:

$$113.000,00 \text{ €} - 9.900,00 \text{ €} = 103.100,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{103.000,00 \text{ €}}$$

4.4.7 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch, Gebäude- und Freifläche
Fridericusstraße 1, 3, 5, Von-Schonebeck-Ring 84

Wohnungseigentum mit Kellerraum Nr. 47, Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz Nr. 91

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Nienberge	1773	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Nienberge	29	304	4.365 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 12,439/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Nienberge, Flur 29, Flurstück 304, Gebäude- und Freifläche, Fridericusstraße 1, 3, 5, Von-Schonebeck-Ring 84 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an einem Kellerraum; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 47 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. 91 (oberer Stellplatz) in der Doppelstockgarage (Nr. 90/91), wurde entsprechend des Ertragswertes und der Plausibilisierung durch den Immobilienpreis zum 20.06.2024 mit rd.

103.000,00 €

(in Worten: einhundertdreitausend Euro)

geschätzt.

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 47 wurde von dem beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer verweigert, daher erfolgte die Bewertung nach Rücksprache mit dem Amtsgericht aufgrund des äußeren Anscheins. Die fehlende Innenbesichtigung der Wohnräume wurde durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 15. November 2024

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster**
Grundstücksmarktbericht der Stadt Münster 2024
- [b] **Stadt Münster**
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Münster (Stand 01.04.2023)

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wert-ermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Münster
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Amtliche Auskünfte