

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGM-177-23-MS

Grundstück:

**Scharnhorststr. 59 a, Teichstr. 2
48151 Münster**

Flur 207

Flurstücke 63, 64, 403

Gemarkung Münster

Grundbuchblatt 8145 von Münster



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48149 Münster

Geschäftsnummer:

009 K 027/21

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstücke 63, 64, 403, Scharnhorststraße 59 a, Teichstraße 2 in 48151 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Ortstermine:

Dienstag, 18.04.2023, 10:00 Uhr
Dienstag, 27.06.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

27. Juni 2023

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster (0251-494 2901) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW. SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0	Inhaltsverzeichnis:	
1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibungen:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	18
2.6.1	Bodenrichtwert:	18
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	19
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	20
3.0	Baubeschreibung:	21
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	22
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	26
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:	28
3.4	Restnutzungsdauer:	30
3.5	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:	31
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	37
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	41
4.1.1	Sachwertberechnung:	41
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	42
4.2.1	Mietsondierung:	42
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	43
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	45
4.2.4	Ertragswertberechnung:	46
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	48
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 64 ohne Sicherheitsabschlag:	48
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 64 mit Sicherheitsabschlag:	49
5.3	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 63:	50
5.4	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 403:	51
5.5	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	52
6.0	Fotoanlage:	53
7.0	Plananlage:	57

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 09.02.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 8145 von Münster, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstücke 63, 64, 403, Scharnhorststraße 59 a, Teichstraße 2 in 48151 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 18.04.2023 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit einem Miteigentümer sowie einigen Mietern die zu bewertenden Räumlichkeiten zum Teil von innen besichtigt wurden. Am Dienstag, den 27.06.2023 um 10:00 Uhr fand ein zweiter Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem zweiten Miteigentümer und seinem Verfahrensbevollmächtigten sowie einigen Mietern die zu bewertenden Räumlichkeiten zum Teil von innen besichtigt wurden. Bis auf drei Wohnungen konnten alle anderen Einheiten von innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Münster der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 09.02.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Münster die Bauakte zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen der Ortstermine nur größtenteils auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da durch die teilweise fehlende Innenbesichtigung nicht alle Räumlichkeiten von innen besichtigt werden konnten. Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wird größtenteils anhand des örtlichen Aufmaßes bzw. teilweise anhand der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte ermittelt. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 27.06.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Eckbebauung) mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, welches über zwei Hauseingänge erschlossen wird. Es sind insgesamt 14 Wohnungen und ein Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss vorhanden, die größtenteils vermietet sind. Die Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor und wurden auch nachträglich nicht übersandt.

Die Aufteilung rechts und links bei den Wohnungen ist jeweils mit Sicht vom Treppenhaus (Hof) aus gesehen.

Die Flurstücke 63, 64 und 403 bilden keine wirtschaftliche Einheit und werden separat bewertet.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein solcher Energieausweis nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 09.02.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;

- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstellung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Objektes festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar, sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts bei dem Hausgrundstück bzw. des Sachwerts bei den Verkehrsflächen sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins) und der Mietspiegel der Stadt Münster, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„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.“

2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Münster. Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster. Mit annähernd 319.000 Einwohnern ist Münster Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit rund 1,2 Millionen Einwohnern. Die Stadt ist Sitz zahlreicher Behörden und Gerichte, überregionaler Banken und Versicherungen, sowie Sitz von zahlreichen Wirtschafts- und Berufsverbänden. Sie beherbergt eine der größten Universitäten Deutschlands sowie eine Fachhochschule mit insgesamt nahezu 45.000 Studierenden und ist Bischofssitz. Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 75 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind im so genannten tertiären Wirtschaftsbereich tätig. Mit einer Fläche von fast 303 Quadratkilometern ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschlands, hinter Köln, die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Mehr als die Hälfte der Fläche (ca. 152 Quadratkilometer) sind Agrar- und Grünflächen, 15 % (ca. 46 Quadratkilometer) werden von Wald bedeckt. Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in Münster, in der Nähe des Aasees und ist ca. 1,3 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück wird von der Scharnhorststraße und der Teichstraße, zweier öffentlicher Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 392 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 1,3 km von Münster-Zentrum
 - ca. 6,5 km von der A1, Kreuz Münster-Nord
 - ca. 6,6 km von der A43+A1, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 1,8 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 26,0 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Eckbebauung) mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden bebaut, welches über zwei Hauseingänge erschlossen wird (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich in der näheren Umgebung bzw. im Stadtzentrum Münster.

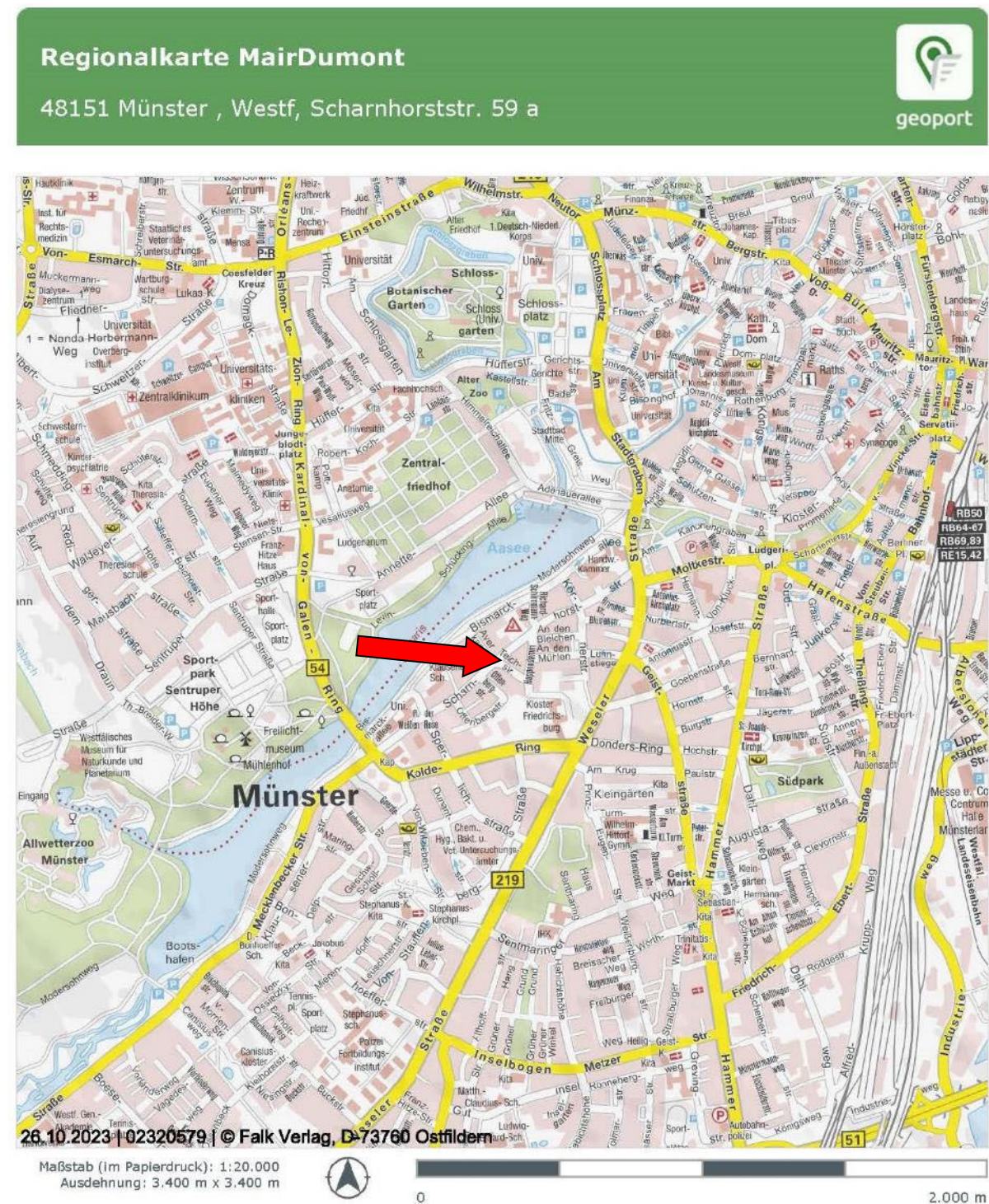
Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
63	12,00	4,00	0 %
64	27,00	13,50	82 %
403	5,00	2,00	0 %

2.1 Stadtplan:



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48151 Münster , Westf, Scharnhorststr. 59 a



26.10.2023 | 02320579 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02320579 vom 26.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Münster)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Münster: Blatt 8145
Gemarkung: Münster
Flur: 207

Flurstück:	Größe in m²:	Wirtschaftsart und Lage:
63	51	Verkehrsfläche, Scharnhorststraße
64	335	Gebäude- und Freifläche, Teichstraße 2, Scharnhorststraße 59 a
403	6	Verkehrsfläche, Teichstraße

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1:

Nießbrauch für Eheleute a) und b) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; eingetragen gemäß Bewilligung vom 11. November 1997 gleichrangig mit Abt. II Nr. 2 am 11. Dezember 1997.

lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für a) und b) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; eingetragen gemäß Bewilligung vom 11. November 1997 gleichrangig mit Abt. II Nr. 1 am 11. Dezember 1997.

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 27/21). Eingetragen am 02.11.2021.

Eintragung in Abteilung III**des Grundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Berechtigten der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 sind jeweils verstorben, so dass auftragsgemäß die Eintragung unter lfd. Nr. 1 und Nr. 2 nicht mitbewertet werden.

2.5 Behördliche Auskünfte:**Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke

- Scharnhorststr. 59 a, Teichstr. 2, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 64,
- Scharnhorststr., Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 63,
- Teichstr., Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 403,

im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück „Scharnhorststraße 59a und Teichstraße 2“ (Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 63, 64 und 403) nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt - Städtische Denkmalbehörde - der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass die Objekte Scharnhorststraße 59a und Teichstraße 2 nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste eingetragen sind.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Immobilie in Münster, „Scharnhorststraße 59a und Teichstraße 2“, nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde. Somit unterliegen die Objekte nicht den Bindungen, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ergeben.

Erschließungskosten:

Nach schriftlicher Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde mitgeteilt, dass das Grundstück Scharnhorststraße 59a, Teichstraße 2, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstücke 63, 64, 403, aktuell durch die Scharnhorststraße und die Teichstraße erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist erledigt.

Eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen nach §§ 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) ist nicht zu leisten.

Straßenbaubeiträge sind zurzeit nicht offen. Wird die Scharnhorststraße oder die Teichstraße jedoch erneuert, erweitert, verbessert oder in anderer Weise hergestellt, wird hierfür ggf. ein Straßenbaubeitrag erhoben.

Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag ist bezahlt.

Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlussleitungen geändert werden, fallen hierfür Kosten an, die gemäß § 9 Abs. 2 der Kanalbeitragssatzung der Stadt Münster nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück (Scharnhorststraße 59a, Teichstraße 2) nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 (1) BauGB) liegt, so das Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB) zu beurteilen sind.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 (2) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand), bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Münster entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster, auf

2.250,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Wohnbebauung, mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,2, erschließungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der baulichen Ausnutzung bei dem Hausgrundstück (Flurstück 64) mit einer vorhandenen WGFZ von 3,33, gegenüber dem Richtgrundstück mit einer WGFZ von 1,2, wird laut Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle 14 im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, für die Zone 2 ein Zuschlag von rund 78 % berücksichtigt. Die Flurstücke 63 und 403 (Verkehrsfläche) sind reine Wegeflächen und werden sachverständigenseits jeweils mit 10 % des zonalen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	2.250,00 €/m²
--	---------------

Flurstück 64 (Hausgrundstück)

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der abweichenden WGFZ, in Höhe von rund 78 %	1.755,00 €/m²
	4.005,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergeben sich mithin folgende Bodenwerte:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück: 64	335 m²	4.005,00 €/m²	=	1.341.675,00 €

Bodenwert des Flurstücks 64 (Hausgrundstück) rd. = 1.341.700,00 €

Flurstück 63 (Verkehrsfläche)

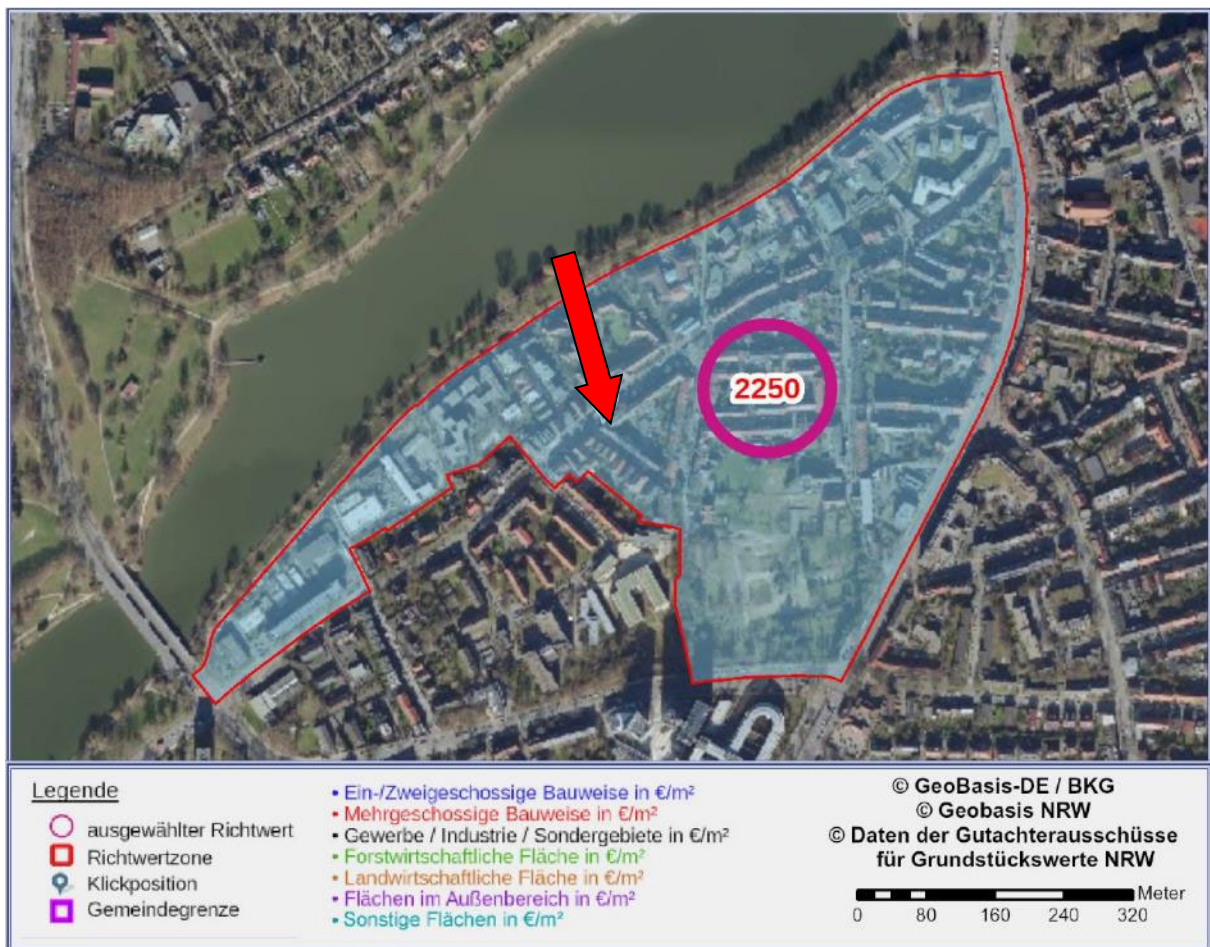
Flurstück: 63	51 m²	2.250,00 €/m² x 10 %	=	11.475,00 €

Bodenwert des Flurstücks 63 (Verkehrsfläche) rd. = 11.500,00 €

Flurstück 403 (Verkehrsfläche)

Flurstück: 403	6 m ²	2.250,00 €/m ² x 10 %	=	1.350,00 €
----------------	------------------	----------------------------------	---	------------

Bodenwert des Flurstücks 403 (Verkehrsfläche) rd.	=	<u>1.400,00 €</u>
--	----------	--------------------------

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die diesbezüglichen Aussagen der anwesenden Miteigentümer, der Mieter und die Bauakte.

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 wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte sowie die Aussagen der anwesenden Miteigentümer während der Ortstermine. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung, durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Eckbebauung) mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, welches über zwei Hauseingänge erschlossen wird. Das Objekt wurde, laut Bauakte, ca. 1952 in massiver Bauweise nach dem Krieg auf den teilweise noch bestehenden Mauerresten des Kellergeschosses wiederaufgebaut sowie nachträglich in Teilbereichen umgebaut. Laut Bauakte wurde der Spitzboden in den Jahren zwischen 1991 und 1995 zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist dreigeschossig, vollständig unterkellert und wird über zwei Hauseingänge erschlossen. Es ist mit einem Walmdach ausgestattet, welches mit Dachpfannen gedeckt ist und über Rinnen jeweils mit Fallrohr entwässert wird. Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Beheizung sowie auch die Warmwasserbereitung der Wohnungen und des Gastronomiebetriebes erfolgt jeweils über eine Gaskombitherme. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von Objekten dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise, dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit insgesamt 14 Wohnungen und einem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss
Unterkellerung:	das Objekt ist vollständig unterkellert
Baujahr:	ca. 1952 Wiederaufbau (lt. Bauakte), nachträglich teilweise umgebaut; Ausbau Spitzboden ca. 1991-1995 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Beton nach statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich; Gauben mit Schiefer bzw. Faserzementplatten verkleidet
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein bedarfsorientierter bzw. verbrauchsorientierter Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk; Rest unbekannt
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinplatten und Stahlgeländer lackiert mit Mipolamhandlauf je Treppenhaus (ab dem EG); Stahlbeton je Kellerabgang (zum KG); interne Treppe als Stahlspindel mit Stahlgeländer lackiert (vom DG zum SB)
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Walmdach mit Eindeckung aus Dachpfannen; das Dachgeschoss und der Spitzboden sind zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rest unbekannt

Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz; Rest unbekannt
Oberböden:	Estrich mit Textilboden, Fliesen, Laminat, Linoleum; Rest unbekannt
Wandverkleidungen:	verputzt, gestrichen, tlw. tapeziert, tlw. gefliest, Fliesenspiegel; Buntsteinputz im Treppenhaus; Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen; Rest unbekannt
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich jeweils in den Einheiten; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	Gastronomie im EG: zwei WCs mit Waschbecken im Damen-WC sowie zwei WCs, zwei Urinale und Waschbecken im Herren-WC;

Eingang Scharnhorststraße 59 a

1.OG links und rechts: jeweils unbekannt;
2.OG links: WC, Dusche, Waschbecken;
2.OG rechts: WC, Wanne, Waschbecken;
DG links: WC und Waschbecken im WC
im DG zzgl. WC, Urinal, Dusche, Wanne
und Waschbecken im Bad im SB;
DG rechts: WC, Wanne, Waschbecken;

Eingang Teichstraße 2

EG links: unbekannt;

EG rechts: WC, Dusche, Waschbecken;

1.OG links: WC, Dusche, Waschbecken;

1.OG rechts: WC, Dusche, Waschbecken;

2.OG links: WC, Dusche, Waschbecken;

2.OG rechts: WC, Dusche, Waschbecken;

DG links: WC, Dusche, Waschbecken;

DG rechts: Dusche und Waschbecken im Bad sowie separates WC mit Waschbecken im WC

Heizung/Warmwasserbereitung:

Gaskombitherme je Einheit, größtenteils befinden sich diese jeweils in den Einheiten; lediglich die Gastherme von der Gastronomie ist im KG des Hauses Teichstraße 2 bzw. von der Wohnung im DG links (Eingang Scharnhorststraße 59a) ist in der ehemaligen Waschküche im DG

Hausanschlüsse:

Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Gas-, Strom- und Wasseranschluss sowie Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden

Besondere Ausstattung:

Kabelanschluss, tlw. Balkone, tlw. Einbauleuchten; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Flurstück 64 (Hausgrundstück)

Der Hauseingang Scharnhorststraße 59a sowie auch der Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss werden jeweils über drei Stufen vom hier ebenfalls zu bewertenden Flurstück 63 aus erschlossen. Der Hauseingang Teichstraße 2 wird vom Gehweg aus über drei Stufen erschlossen. Die seitliche Wegefläche ist mit Pflastersteinen ausgelegt. Die restliche, nicht bebaute und befestigte Grundstücksfläche hinter dem Gebäude ist unbefestigt. Vom Gastronomiebetrieb aus gelangt man an der Rückfassade über neun Stufen bzw. vom Treppenhaus der Teichstraße 2 aus über eine Stufe jeweils in den hinteren Grundstücksbereich.

Flurstück 63 (Verkehrsfläche)

Das zu bewertende Flurstück 63 ist mit Gehwegplatten befestigt, ebenfalls sind hier die beiden oben erwähnten Stufenanlagen zum Hauseingang Scharnhorststraße 59a und des Gastronomiebetriebes im Erdgeschoss vom Gebäude auf dem Flurstück 64.

Flurstück 403 (Verkehrsfläche)

Das zu bewertende Flurstück 403 ist vollständig mit Gehwegplatten befestigt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Eckbebauung) mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, welches über zwei Hauseingänge erschlossen wird. Es sind insgesamt 14 Wohnungen und ein Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss vorhanden, die größtenteils vermietet sind. Die Aufteilung rechts und links bei den Wohnungen ist jeweils mit Sicht vom Treppenhaus (Hof) aus gesehen.

Eingang Scharnhorststraße 59 a

Der Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss hat einen separaten Eingang von außen und teilt sich auf in zwei Räume, Vorraum, Damen-WC, Herren-WC und Küche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss links ist, laut Zeichnung, angeordnet in Diele, Bad, Küche, zwei Zimmer und Balkon. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts gliedert

sich, laut Zeichnung, in Diele, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im 2. Obergeschoss links besteht aus Diele, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts teilt sich auf in Diele, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss links ist angeordnet in Flur, WC, Küche und Balkon. Über eine interne Treppe gelangt man vom Flur aus hoch in den ausgebauten Spitzboden, welcher sich gliedert in Wohnraum, Abstellraum, zwei Flure, Bad, zwei Zimmer und Balkon.

Eingang Teichstraße 2

Die Wohnung im Erdgeschoss links besteht, laut Zeichnung, aus Diele, Bad, Küche und Zimmer. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts teilt sich auf in Diele, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im 1. Obergeschoss links ist angeordnet in Diele, Bad, Küche, zwei Zimmer und Balkon. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts gliedert sich in Diele, Bad, Küche, Abstellraum, zwei Zimmer und Balkon. Die Wohnung im 2. Obergeschoss links besteht aus Diele, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts teilt sich auf in Diele, Bad, Küche, Abstellraum und zwei Zimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss links ist angeordnet in Diele, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss rechts gliedert sich in Diele, zwei Abstellräume, WC, Bad, Küche und zwei Zimmer.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalen Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche bzw. Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind größtenteils im normalen Maße vorhanden, wobei einige Bäder innenliegend sind ohne natürliche Belüftung und Belichtung. Im Dachgeschoss befindet sich eine ehemalige Waschküche. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane äußere Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Eingang Scharnhorststraße 59 a

- Aus dem Kellerflur sind fachgerecht Gegenstände zu entfernen/entsorgen.
- Am Kellermauerwerk platzt teilweise der Wandputz ab.
- Im Treppenhauskopf sind abgetrocknete Wasserränder und Farbabplatzungen unter der Decke erkennbar.
- Wohnung 2. Obergeschoss links: An den Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen. Der Textilboden ist fachgerecht zu erneuern. In der Wohnung ist ein starker Nikotingeruch vorhanden.
- Wohnung 2. Obergeschoss rechts: Am Sockel der Außenwand sowie in einer Fensterlaibung im Zimmer 2 ist jeweils ein Schimmelpilzbefall erkennbar.
- Wohnung Dachgeschoss links: An der Außenwand in der Küche ist, im Bereich der Balkontür, Schimmelpilzbefall vorhanden. Die Elektrofeininstallation ist fachgerecht instand zu setzen. Die Wandleuchte am Balkon im Spitzboden fehlt.

Eingang Teichstraße 2

- Wohnung Erdgeschoss rechts: Im Bad und in der Küche ist Schimmelpilzbefall an den Wand- und Deckenflächen vorhanden. Ebenfalls ist in der Fensterlaibung in einem Zimmer Schimmelpilzbefall erkennbar.
- Wohnung 1. Obergeschoss links: Die Bodenfliesen auf dem Balkon sind teilweise gerissen.
- Wohnung Dachgeschoss links: Der WC-Deckel ist gerissen.
- Wohnung Dachgeschoss rechts: An den Wandflächen sind in Teilbereichen fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen. Ein Türblatt fehlt. Der Laminatboden wurde nicht fachgerecht verlegt.

Allgemein

- Aus der ehemaligen Waschküche im Dachgeschoss sind Gegenstände fachgerecht zu entfernen/entsorgen. Ebenfalls sind hier Wasserflecken an der Decke vorhanden.
- Die Faserzementplatten an den Dachgauben sind in Teilbereichen fachgerecht instand zu setzen.
- Eine Regenrinne ist fachgerecht zu reinigen.
- Teilweise sind Rippenheizkörper vorhanden. (nachrichtlich)
- Die Heizungsleitungen sind teilweise über Putz verlegt. (nachrichtlich)

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **25.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Es ist noch einmal anzumerken, dass mir bei den Ortsterminen der Zutritt in drei Wohnungen nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein Wohn- und Geschäftshaus zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. 1952 in massiver Bauweise nach dem Krieg auf den teilweise noch bestehenden Mauerresten des Kellergeschosses wiederaufgebaut sowie nachträglich in Teilbereichen umgebaut wurde. Der Spitzboden wurde laut Bauakte ca. 1991-1995 zu Wohnzwecken ausgebaut. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, den o.g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Die Berechnung der Wohnfläche und der Nutzfläche wird größtenteils anhand eines örtlichen Aufmaßes bzw. der Maße und Angaben der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte ermittelt. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung der DIN 277. Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohn- bzw. Nutzfläche von rund 836 m², die sich wie folgt aufteilt:

Eingang Scharnhorststraße 59 a

Gastronomie Erdgeschoss

	Faktor:	Fläche:
<u>Raum 1:</u>		
lt. Zeichnung, jedoch abzgl. Änderung Eingang	54,01 m ² x 0,97	52,39 m ²
<u>Raum 2:</u>		
6,15 * 3,94 – 0,45 * 0,55	23,98 m ² x 1,00	23,98 m ²
<u>Vorraum:</u>		
1,80 * (2,40 + 2,50) * 0,5	4,41 m ² x 1,00	4,41 m ²
<u>Damen-WC:</u>		
1,76 * (3,70 + 3,22) * 0,5	6,09 m ² x 1,00	6,09 m ²
<u>Herren-WC:</u>		
1,74 * (3,84 + 3,50) * 0,5 + 1,49 * 1,00 * 0,5	7,13 m ² x 1,00	7,13 m ²
<u>Küche:</u>		
2,73 * 2,99 + 2,15 * 1,01 + 1,23 * 1,43	12,09 m ² x 1,00	12,09 m ²
	Zwischensumme:	106,09 m ²
		<u>rd. 106 m²</u>

Wohnung 1. Obergeschoss links

kein Zutritt; laut Zeichnung ähnlich Wohnung 2. Obergeschoss links, jedoch zzgl. Balkon

rd. 48 m²

Wohnung 1. Obergeschoss rechts

kein Zutritt; laut Zeichnung ähnlich Wohnung 2. Obergeschoss rechts

rd. 51 m²

Wohnung 2. Obergeschoss links

Diele:

1,24 * (2,70 + 3,18) * 0,5 + 1,05 * (1,09 + 0,30) * 0,5 + 1,03 * 2,53	6,98 m ² x 1,00	6,98 m ²
---	----------------------------	---------------------

Bad:

2,66 * 1,00 - 0,80 * 0,26 + 0,76 * 0,71	2,99 m ² x 1,00	2,99 m ²
---	----------------------------	---------------------

Küche:

$2,77 * 3,20 + 0,35 * 1,05$

$9,23 \text{ m}^2 \times 1,00$

$9,23 \text{ m}^2$

Zimmer 1:

$3,46 * 4,15$

$14,36 \text{ m}^2 \times 1,00$

$14,36 \text{ m}^2$

Zimmer 2:

$4,08 * 2,64 - 1,41 * 0,10 - 0,30 * 0,25 + 1,71 * 0,64 + 2,62 * 0,47 * 0,5$

$12,27 \text{ m}^2 \times 1,00$

$12,27 \text{ m}^2$

Zwischensumme:

$45,83 \text{ m}^2$

rd. 46 m²***Wohnung 2. Obergeschoss rechts***Diele:

$(1,37 + 0,93) * 0,5 * 2,96 + 2,64 * 1,54 * 0,5$

$5,44 \text{ m}^2 \times 1,00$

$5,44 \text{ m}^2$

Bad:

$3,07 * 1,50 - 0,65 * 0,19 - 0,93 * 0,29 - 0,51 * 0,38$

$4,02 \text{ m}^2 \times 1,00$

$4,02 \text{ m}^2$

Küche:

$3,09 * 2,58$

$7,97 \text{ m}^2 \times 1,00$

$7,97 \text{ m}^2$

Zimmer 1:

$2,51 * 4,16 - 0,22 * 0,59$

$10,31 \text{ m}^2 \times 1,00$

$10,31 \text{ m}^2$

Zimmer 2:

$4,20 * 1,72 * 0,5 + 4,80 * 1,56 * 0,5 + 0,90 * 0,10 * 0,5 + 5,10 * 4,00 * 0,5 + 3,14 * 1,84 * 1,84 * 0,5$

$22,92 \text{ m}^2 \times 1,00$

$22,92 \text{ m}^2$

Zwischensumme:

$50,66 \text{ m}^2$

rd. 51 m²***Wohnung Dachgeschoss links zzgl. Spitzboden****Dachgeschoss*Flur:

$3,00 * (2,35 + 2,14) * 0,5 + 3,06 * 1,28 * 0,5 + 1,73 * 0,22 * 0,5 - 3,14 * 0,95 * 0,95$

$6,05 \text{ m}^2 \times 1,00$

$6,05 \text{ m}^2$

WC:

$0,76 * 1,31 - 0,22 * 0,30 * 0,5$

$0,96 \text{ m}^2 \times 1,00$

$0,96 \text{ m}^2$

Küche:

$4,20 * 2,66 - 1,58 * 0,13 - 0,38 * 1,25 * 0,5$

$10,73 \text{ m}^2 \times 1,00$

$10,73 \text{ m}^2$

Balkon:

$1,06 * (2,07 + 2,36) * 0,5$

$2,35 \text{ m}^2 \times 0,50$

$1,18 \text{ m}^2$

Zwischensumme Dachgeschoss:

$18,92 \text{ m}^2$

*Spitzboden*Wohnraum:

lt. Zeichnung und Berechnung aus der Bauakte

$43,53 \text{ m}^2 \times 0,97$

$42,22 \text{ m}^2$

Abstellraum:

$1,31 * 1,69 - 1,31 * 0,11 - 1,31 * 0,95 * 0,5$

$1,45 \text{ m}^2 \times 1,00$

$1,45 \text{ m}^2$

Flur 1:

$3,26 * 2,05 - 3,26 * 0,12 - 3,26 * 1,04 * 0,5$	4,60 m ² x 1,00	4,60 m ²
<u>Bad:</u>		
$3,17 * 2,30 - 0,40 * 1,00 - 2,77 * 0,11 - 2,77 * 0,95 * 0,5$	5,27 m ² x 1,00	5,27 m ²
<u>Flur 2:</u>		
$4,49 * 2,08 - 4,49 * 0,17 - 4,49 * 1,04 * 0,5$	6,24 m ² x 1,00	6,24 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
$4,51 * 3,11$	14,03 m ² x 1,00	14,03 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
$4,11 * 3,28 - 0,10 * 0,79 - 4,11 * 0,16 - 4,11 * 1,04 * 0,5 - 2,08 * 0,58 * 0,5$	10,00 m ² x 1,00	10,00 m ²
<u>Balkon:</u>		
$2,37 * 2,09$	4,95 m ² x 0,50	2,48 m ²
	Zwischensumme Spitzboden:	86,29 m ²
		<u>rd. 105 m²</u>

Wohnung Dachgeschoss rechtsDiele:

$(1,50 + 0,89) * 0,5 * 2,94 + 2,49 * 1,72 * 0,5$	5,65 m ² x 1,00	5,65 m ²
--	----------------------------	---------------------

Bad:

$3,10 * 1,64 - 0,93 * 0,32 - 0,95 * 0,30 - 0,51 * 0,36$	4,32 m ² x 1,00	4,32 m ²
---	----------------------------	---------------------

Küche:

$3,10 * 2,68 - (2,68 - 1,01) * 0,26 - (2,68 - 1,01) * 0,96 * 0,5$	7,07 m ² x 1,00	7,07 m ²
---	----------------------------	---------------------

Zimmer 1:

$2,67 * 4,30 - 0,36 * 0,80 - (2,67 - 1,05) * 0,26 - (2,67 - 1,05) * 0,96 * 0,5$	9,99 m ² x 1,00	9,99 m ²
---	----------------------------	---------------------

Zimmer 2:

$4,06 * 1,86 * 0,5 + 4,80 * 1,75 * 0,5 + 0,90 * 0,12 * 0,5 + 4,91 * 3,05 * 0,5 + 3,14 * 1,96 * 1,96 * 0,5 - (1,86 + 1,75) * 0,26 - (1,86 + 1,75) * 0,96 * 0,5$	18,88 m ² x 1,00	18,88 m ²
--	-----------------------------	----------------------

Zwischensumme: 45,91 m²**rd. 46 m²****Eingang Teichstraße 2****Wohnung Erdgeschoss links**

kein Zutritt; laut Zeichnung ähnlich Wohnung 1. Obergeschoss links, jedoch abzgl. Balkon und Fläche vom Treppenhausflur

rd. 42 m²**Wohnung Erdgeschoss rechts**Diele:

$3,72 * 1,61$	5,99 m ² x 1,00	5,99 m ²
---------------	----------------------------	---------------------

Bad:

$1,23 * 3,53 - 0,55 * 0,46$	4,09 m ² x 1,00	4,09 m ²
-----------------------------	----------------------------	---------------------

Küche:

2,20 * 3,41 - 0,34 * 0,92	7,19 m ² x 1,00	7,19 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
3,42 * 4,06	13,89 m ² x 1,00	13,89 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
3,68 * 4,17 - 0,35 * 0,66 - 0,42 * 3,10	13,81 m ² x 1,00	13,81 m ²
	Zwischensumme:	44,97 m ²
		<u>rd. 45 m²</u>

Wohnung 1. Obergeschoss links

<u>Diele:</u>		
2,55 * 1,86	4,74 m ² x 1,00	4,74 m ²
<u>Bad:</u>		
1,83 * 1,84	3,37 m ² x 1,00	3,37 m ²
<u>Küche:</u>		
4,44 * 3,52 - 0,32 * 0,91	15,34 m ² x 1,00	15,34 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
3,47 * 4,25 - 0,36 * 0,65	14,51 m ² x 1,00	14,51 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
2,99 * 4,26	12,74 m ² x 1,00	12,74 m ²
<u>Balkon:</u>		
2,63 * 1,55	4,08 m ² x 0,50	2,04 m ²
	Zwischensumme:	52,74 m ²
		<u>rd. 53 m²</u>

Wohnung 1. Obergeschoss rechts

<u>Diele:</u>		
3,71 * 1,88	6,97 m ² x 1,00	6,97 m ²
<u>Bad:</u>		
1,19 * 2,77 - 0,49 * 0,75	2,93 m ² x 1,00	2,93 m ²
<u>Küche:</u>		
2,22 * 3,51 - 0,35 * 0,91	7,47 m ² x 1,00	7,47 m ²
<u>Abstellraum:</u>		
1,45 * 0,63	0,91 m ² x 1,00	0,91 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
3,44 * 4,10	14,10 m ² x 1,00	14,10 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
2,95 * 4,22 - 0,35 * 0,64	12,23 m ² x 1,00	12,23 m ²
<u>Balkon:</u>		
2,63 * 1,56	4,10 m ² x 0,50	2,05 m ²
	Zwischensumme:	46,66 m ²
		<u>rd. 47 m²</u>

Wohnung 2. Obergeschoss links

laut Zeichnung ähnlich Wohnung 1. Obergeschoss links, jedoch abzgl. Balkon

rd. 51 m²**Wohnung 2. Obergeschoss rechts**Diele:

3,70 * 1,89

6,99 m² x 1,006,99 m²Bad:

1,18 * 2,72 - 0,53 * 0,93

2,72 m² x 1,002,72 m²Küche:

2,22 * 3,54 - 0,34 * 0,96

7,53 m² x 1,007,53 m²Abstellraum:

0,85 * 0,70 + 0,55 * 1,07

1,18 m² x 1,001,18 m²Zimmer 1:

3,40 * 4,15

14,11 m² x 1,0014,11 m²Zimmer 2:

2,92 * 4,28 - 0,36 * 0,64

12,27 m² x 1,0012,27 m²

Zwischensumme:

44,80 m²**rd. 45 m²****Wohnung Dachgeschoss links**Diele:

2,54 * 1,84

4,67 m² x 1,004,67 m²Bad:

1,87 * 1,79 - 0,52 * 0,10

3,30 m² x 1,003,30 m²Küche:

4,62 * 3,67 - 0,48 * 1,04 - 2,08 * 0,12 - (4,62 - 1,04) * 0,11 - (4,62 - 1,04) * 1,01 * 0,5

14,00 m² x 1,0014,00 m²Zimmer 1:

3,47 * 4,44 - 0,35 * 0,80 - (3,47 - 2,06) * 0,26 - (3,47 - 2,06) * 0,96 * 0,5

14,08 m² x 1,0014,08 m²Zimmer 2:

3,06 * 4,45 - (3,06 - 1,05) * 0,26 - (3,06 - 1,05) * 0,96 * 0,5

12,13 m² x 1,0012,13 m²

Zwischensumme:

48,18 m²**rd. 48 m²****Wohnung Dachgeschoss rechts**Diele:

6,75 * 1,15

7,76 m² x 1,007,76 m²Abstellraum 1:

0,96 * 1,02

0,98 m² x 1,000,98 m²Abstellraum 2:

2,12 * 0,74	1,57 m ² x 1,00	1,57 m ²
<u>WC:</u>		
0,86 * 2,00	1,72 m ² x 1,00	1,72 m ²
<u>Bad:</u>		
1,77 * 2,00	3,54 m ² x 1,00	3,54 m ²
<u>Küche:</u>		
2,54 * 4,31 - (2,54 - 1,04) * 0,26 - (2,54 - 1,04) * 0,96 * 0,5	9,84 m ² x 1,00	9,84 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
3,06 * 4,18 - 0,35 * 0,68 - (3,06 - 1,04) * 0,26 - (3,06 - 1,04) * 0,96 * 0,5	11,06 m ² x 1,00	11,06 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
4,09 * 4,18 + 2,63 * 0,12 - (4,09 - 2,09) * 0,26 - (4,09 - 2,09) * 0,96 * 0,5	15,93 m ² x 1,00	15,93 m ²
	Zwischensumme:	52,40 m ²
		<u>rd. 52 m²</u>

Zusammenstellung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Eingang Scharnhorststraße 59 a

Gastronomie Erdgeschoss	rd. 106 m ²
Wohnung 1.Obergeschoss links	rd. 48 m ²
Wohnung 1.Obergeschoss rechts	rd. 51 m ²
Wohnung 2.Obergeschoss links	rd. 46 m ²
Wohnung 2.Obergeschoss rechts	rd. 51 m ²
Wohnung Dachgeschoss links zzgl. Spitzboden	rd. 105 m ²
Wohnung Dachgeschoss rechts	rd. 46 m ²
	<u>rd. 453 m²</u>

Eingang Teichstraße 2

Wohnung Erdgeschoss links	rd. 42 m ²
Wohnung Erdgeschoss rechts	rd. 45 m ²
Wohnung 1.Obergeschoss links	rd. 53 m ²
Wohnung 1.Obergeschoss rechts	rd. 47 m ²
Wohnung 2.Obergeschoss links	rd. 51 m ²
Wohnung 2.Obergeschoss rechts	rd. 45 m ²
Wohnung Dachgeschoss links	rd. 48 m ²
Wohnung Dachgeschoss rechts	rd. 52 m ²
	<u>rd. 383 m²</u>

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen, bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster keine Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Münster vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bei dem Hausgrundstück bzw. des Sachwerts bei den Verkehrsflächen bewertet.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Sachwertberechnung:

Flurstück 63 (Verkehrsfläche)

Zeitwert der Befestigung: = 1.000,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 63): = + 11.500,00 €

= 12.500,00 €

Sachwert des Flurstücks 63: rd. 12.500,00 €

Flurstück 403 (Verkehrsfläche)

Zeitwert der Befestigung: = 120,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 403): = + 1.400,00 €

= 1.520,00 €

Sachwert des Flurstücks 403: rd. 1.500,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Flurstück 64 (Hausgrundstück)

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor und wurden auch nachträglich nicht übersandt. Für den Gastronomiebetrieb und die Wohnungen sollen zurzeit folgende monatlichen Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen gezahlt werden:

Eingang Scharnhorststraße 59 a

Gastronomie Erdgeschoss	1.200,00	€
Wohnung 1. Obergeschoss links	unbekannt	
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	unbekannt	
Wohnung 2. Obergeschoss links	306,78	€
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	580,00	€
Wohnung Dachgeschoss links zzgl. Spitzboden (inkl. Küche)	800,00	€
Wohnung Dachgeschoss rechts (inkl. Nebenkosten und Küche)	680,00	€

Eingang Teichstraße 2

Wohnung Erdgeschoss links	unbekannt	
Wohnung Erdgeschoss rechts	unbekannt	
Wohnung 1. Obergeschoss links	600,00	€
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	unbekannt	
Wohnung 2. Obergeschoss links	580,00	€
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	580,00	€
Wohnung Dachgeschoss links (inkl. Küche)	550,00	€
Wohnung Dachgeschoss rechts (inkl. Nebenkosten)	600,00	€

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Münster werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende monatlichen Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Eingang Scharnhorststraße 59 a

Lage:	Wohn- bzw. Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Gastronomie Erdgeschoss	106 m²	11,30	1.197,80
Wohnung 1. Obergeschoss links	48 m²	11,30	542,40
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	51 m²	11,30	576,30
Wohnung 2. Obergeschoss links	46 m²	11,30	519,80
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	51 m²	11,30	576,30
Wohnung Dachgeschoss links zzgl. Spitzboden	105 m²	10,50	1.102,50
Wohnung Dachgeschoss rechts	46 m²	11,30	519,80

Eingang Teichstraße 2

Wohnung Erdgeschoss links	42 m²	11,30	474,60
Wohnung Erdgeschoss rechts	45 m²	11,30	508,50
Wohnung 1. Obergeschoss links	53 m²	11,30	598,90
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	47 m²	11,30	531,10
Wohnung 2. Obergeschoss links	51 m²	11,30	576,30
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	45 m²	11,30	508,50
Wohnung Dachgeschoss links	48 m²	11,30	542,40
Wohnung Dachgeschoss rechts	52 m²	11,30	<u>587,60</u>
Summe			rd. 9.362,80

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten, sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungen/Gastronomie 13,50 € / m² Wohn- bzw. Nutzfläche / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen 344,00 € / Stück / Anno

Gastronomie 3,0 % des Jahresrohertrags

Mietausfallwagnis:

Wohnungen 2,0 % des Jahresrohertrags

Gastronomie 4,0 % des Jahresrohertrags

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Für gemischt genutzte Gebäude (mit bis zu 50 % gewerblichen Rohertrag) wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 und einer Standardabweichung von 0,9 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:**Flurstück 64 (Hausgrundstück)**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$9.362,80 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 112.354,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen/Gastronomie} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 836 \text{ m}^2 = 11.286,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 344,00 \text{ €/Stck} \times 14 \text{ Stck} = 4.816,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{Gastronomie} \quad & 3,0 \% \text{ von } 1.197,80 \text{ €} \\ & \times 12 \text{ Monate} = 431,00 \text{ €} \end{aligned}$$

c) Mietausfallwagnis

$$\begin{aligned} \text{Wohnungen} \quad & 2,0 \% \text{ von } 8.165,00 \text{ €} \\ & \times 12 \text{ Monate} = 1.959,60 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Gastronomie} \quad & 4,0 \% \text{ von } 1.197,80 \text{ €} \\ & \times 12 \text{ Monate} = 574,94 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Zwischensumme: } 19.067,54 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 19.068,00 \text{ €} = - 19.068,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = 93.286,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$1.341.700,00 \text{ €} \times 2,0 \% = - 26.834,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 66.452,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein
Barwertfaktor von 19,52. Mithin ergibt sich:

$$66.452,00 \text{ €} \times 19,52 = 1.297.143,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{zzgl. Bodenwert:} & = 1.341.700,00 \text{ €} \\ & = 2.638.843,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Übertrag = 2.638.843,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-
merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: = - 25.000,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-
merkmale, hier des kapitalisierten Mietminderertrags (Under-
rent) für zwei Wohnungen: = - 18.890,00 €
= 2.594.953,00 €

Ertragswert: rd. 2.595.000,00 €

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 64 ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

a) Ertragswert = 2.595.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 64, Scharnhorststraße 59 a, Teichstraße 2 in 48151 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27. Juni 2023, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

2.595.000,00 €

(zwei Millionen fünfhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 3.104,00 € / m² Wohn- bzw. Nutzfläche,
bzw. dem 23,10-fachem des Jahresrohertrags.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 64 mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner bei den Orts-terminen bei drei Wohnungen keine Innenbesichtigung ermöglicht. Des Weiteren wurden dem Unterzeichner auch keine Mietverträge übermittelt. Aufgrund des unbekannten Zustands dieser Räumlichkeiten sowie der fehlenden Mietverträge und der damit verbundenen Risikofaktoren, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 1 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	2.595.000,00 €
./. 1 % Sicherheitsabschlag	<u>- 25.950,00 €</u>
	2.569.050,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 2.569.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 64, Scharnhorststraße 59 a, Teichstraße 2 in 48151 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 27. Juni 2023, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

2.569.000,00 €

(zwei Million fünfhundertneunundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 3.073,00 € / m² Wohn- bzw. Nutzfläche,
bzw. dem 22,87-fachem des Jahresrohertrags.

festgestellt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 63:

Ermittelter Wert:

a) Sachwert = 12.500,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) an dem unbebauten Grundstück, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 63, Scharnhorststraße in 48151 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 27. Juni 2023, auf insgesamt

12.500,00 €
(zwölftausendfünfhundert Euro)

festgestellt.

5.4 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 403:

Ermittelter Wert:

a) Sachwert = 1.500,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) an dem unbebauten Grundstück, Gemarkung Münster, Flur 207, Flurstück 403, Teichstraße in 48151 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 27. Juni 2023, auf insgesamt

1.500,00 €
(eintausendfünfhundert Euro)

festgestellt.

5.5 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	2.595.000,00 €
Flurstück 64 – Hausgrundstück	i. W.: zwei Millionen
ohne Sicherheitsabschlag	fünfhundertfünfundneunzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)	2.569.000,00 €
Flurstück 64 – Hausgrundstück	i. W.: zwei Millionen
mit Sicherheitsabschlag	fünfhundertneunundsechzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)	12.500,00 €
Flurstück 63 – Verkehrsfläche	i. W.: zwölftausendfünfhundert €

Verkehrswert (Marktwert)	1.500,00 €
Flurstück 403 - Verkehrsfläche-	i. W.: eintausendfünfhundert €

Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)	2.609.000,00 €
ohne Sicherheitsabschlag	i. W.: zwei Millionen
	sechshundertneuntausend €

Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)	2.583.000,00 €
mit Sicherheitsabschlag	i. W.: zwei Millionen
	fünfhundertdreiundachtzigtausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten umfasst 52 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags, gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Münster, den 23.11.2023

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„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.“