

# Gutachten

Unser Aktenzeichen: **AGM-183-23-MS**

**Grundstück:** **Kinderhauser Straße 29 und 31  
48149 Münster**  
Flur 110  
Flurstücke 509 und 510  
Gemarkung Münster  
Grundbuch Blatt 12412



**Auftraggeber:** **Amtsgericht Münster**  
**Gerichtsstraße 2**  
**48149 Münster**

**Geschäftsnummer:** **009 K 027/22**

**Zweck des Gutachtens:** **Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des bebauten Grundstücks Gemarkung Münster, Flur 110, Flurstücke 509 und 510, Kinderhauser Straße 29 und 31 in 48149 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren**

**Ortstermin:** **Donnerstag, 29.06.2023, 10:00 Uhr**

**Wertermittlungstichtag/  
Qualitätstichtag:** **29. 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.

**b.v.s** Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.  
Sachverständige

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:

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b> .....	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	4
1.2	Grundlagen: .....	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibungen:</b> .....	<b>11</b>
2.1	Stadtplan: .....	13
2.2	Luftbild: .....	14
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	15
2.4	Grundbuch: .....	16
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	18
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	21
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	21
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	22
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	24
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b> .....	<b>25</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Hauses: .....	26
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	30
3.3	Baulicher Zustand / Schäden: .....	31
3.4	Restnutzungsdauer: .....	34
3.5	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche: .....	35
<b>4.0</b>	<b>4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b> .....	<b>40</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts: .....	44
4.1.1	Mietsondierung: .....	44
4.1.2	Bewirtschaftungskosten: .....	46
4.1.3	Liegenschaftszinssatz: .....	47
4.1.4	Ertragswertberechnungen: .....	48
4.2	Ermittlung der Liquidationswerte: .....	50
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswerte (Marktwerte):</b> .....	<b>54</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 509 – Haus 29 .....	54
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 510 – Haus 31 .....	55
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte: .....	56

<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage: .....</b>	<b>57</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne: .....</b>	<b>82</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 21.04.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Münster, Blatt 12412, Flur 110, Flurstücke 509 und 510, Kinderhauser Straße 29 und 31 in 48149 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstaten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 29.06.2023, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt teilweise besichtigt werden konnte. Im Haus Kinderhauser Straße Nr. 29 konnten im Erdgeschoss drei Zimmer besichtigt werden, im 1. Obergeschoss kein Zimmer und im Dachgeschoss 2 Zimmer. Im Haus Kinderhauser Straße 31 konnten im Erdgeschoss zwei Zimmer, im 1. Obergeschoss ein Zimmer und im Dachgeschoss zwei Zimmer besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Zimmer in den einzelnen Etagen als Einzelzimmer an Studenten vermietet werden. Auf den einzelnen Etagen befinden sich keine Küchenräume und keine Bäder. Auf jeder Etage befinden sich vier Zimmer, welche sich ein WC, teilweise ohne Handwaschbecken, auf der Zwischenebene im Treppenhaus teilen. Die einzigen Sanitäreanlagen im Objekt, welche aus zwei Duschen bestehen, befinden sich im Kellergeschoss des Hauses Nr. 31. Diese Duschen werden von insgesamt 20 bis 24 Mietern genutzt. Zur Erstellung des Gutachtens lag dem Unterzeichner ein Gutachten aus dem Verfahren 009 K 011/18 vor. Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens konnten damals einige Räume von innen besichtigt und aufgemessen werden. Dieses Aufmaß wird nachfolgend berücksichtigt, da im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden konnte, dass sich an der Raumaufteilung nichts geändert hat.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Münster ein Grundbuchauszug, vom 17.05.2023 zur Verfügung gestellt.

Eine Bauakte liegt zu diesem Objekt, nach Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Münster, nicht vor. Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen der besichtigten Räumlichkeiten wird anhand eines örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Da keine

Bauunterlagen vorliegen, kann die Wohn- und Nutzfläche, der nicht besichtigten Räumlichkeiten lediglich aus den ermittelten Wohnflächen der auf gemessenen Räumlichkeiten abgeleitet/geschätzt werden. Ich weise darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.06.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei vollständig unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Haus Nr. 31 befinden sich pro Etage (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) jeweils vier Zimmer, sowie jeweils ein Gemeinschaftsflur. Die Zimmer sind jeweils separat vermietet. Im Haus Nr. 29 befinden sich im Erd- und Dachgeschoss ebenfalls jeweils vier Zimmer, sowie jeweils ein Gemeinschaftsflur. Auch diese Zimmer sind separat vermietet. Soweit im Rahmen des Ortstermins bekannt geworden, wird das Obergeschoss im Haus 29, von einem ehemaligen Miteigentümer selbst genutzt/bewohnt werden.

Die beiden Flurstücke 509 (Haus Nr. 31) und 510 (Haus Nr. 29) bilden im derzeitigen baulichen Zustand eine wirtschaftliche Einheit.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, ein solcher Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag 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) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 13.04.2023
- 4) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 5) 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)
- 6) 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).
- 7) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 8) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 9) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. 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 Erstattung 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 Gutachtenerstattung 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.

Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die gesetzlichen Vorschriften des Brandschutzes, die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung, erfüllen.

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 sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere, die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze 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 320.000 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 Deutschland, 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 Zentrumsnah in Münster, im Stadtteil Geist bzw. St. Joseph und ist ca. 1,4 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Jägerstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt für das Flurstück 509, Haus Nr. 31, 272 m<sup>2</sup> und für das Flurstück 510, Haus Nr. 29, 351 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 2,1 km von Münster-Zentrum
  - ca. 5,0 km von der A1, Anschlussstelle Münster-Nord
  - ca. 8,3 km von der A43, Kreuz Münster-Süd
  - ca. 4,0 km vom Hauptbahnhof Münster
  - ca. 24,0 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit zwei vollständig unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte).

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „gut“ 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 direkten Umgebung sowie im Stadtzentrum von 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 sowie die Grundakte konnten nicht eingesehen werden. Andere nicht in die Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 509 ist zu ca. 39 % bebaut und das Flurstück 510 ist zu ca. 30 % bebaut. Das Haus Nr. 29 wird durch eine Wegefläche zwischen den Häusern Kinderhauser Straße 27 und 29 erschlossen. Die Wegefläche geht bis an die Gärten der beiden Häuser. Vor dem Haus Nr. 29 befindet sich eine Grünfläche, die mit Bäumen, Sträuchern und ähnlichem bewachsen ist. Das Haus Nr. 31 wird vom Gehweg aus durch eine gepflasterte Wegefläche erschlossen, die auch zum Abstellen von Fahrrädern und Mülltonnen genutzt wird. Der restliche Grundstücksbereich ist mit Bäumen und Büschen bewachsen. Im Garten hinter den Häusern befinden sich Bäume, Sträucher, Büsche und andere Gewächse. Der Garten ist verwildert.

Die mittlere Grundstücksbreite beträgt für das Flurstück 509 ca. 9 m und für das Flurstück 510 ca. 11,5 m, die mittlere Grundstückstiefe beider Flurstücke beträgt ca. 30,5 m.

## 2.1 Stadtplan:

**Regionalkarte MairDumont**  
48149 Münster , Westf, Kinderhauser Str. 29



geoport



10.08.2023 | 02198409 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



**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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02198409 vom 10.08.2023 auf [www.geoport.de](http://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

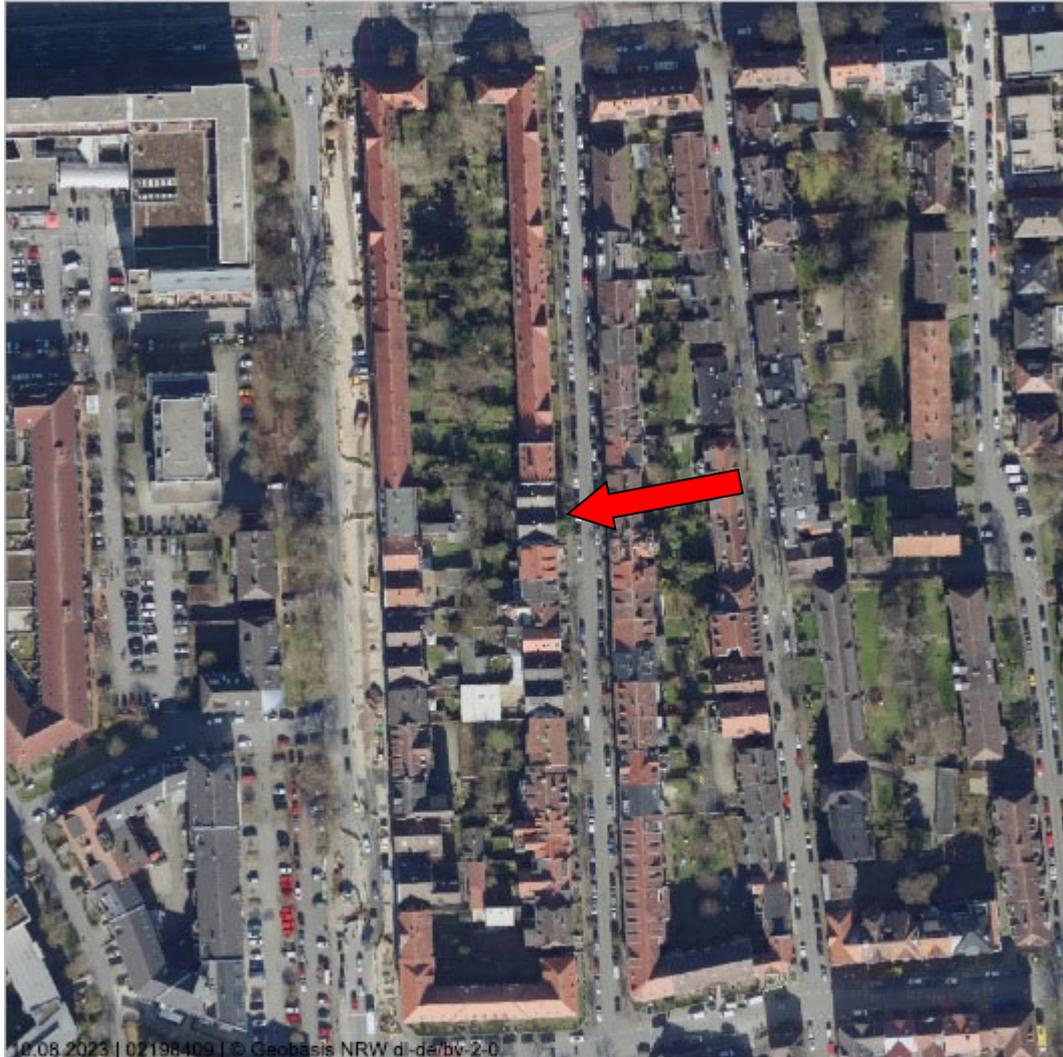
## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48149 Münster , Westf, Kinderhauser Str. 29



geoport



10.08.2023 | 02198409 | © Geobasis NRW d-der/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)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02198409 vom 10.08.2023 auf [www.geoport.de](http://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 beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<https://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 12412  
 Gemarkung: Münster  
 Flur: 110

Flurstück:	509	510
Flurstückgröße:	272 m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Kinderhauser Straße 31	Kinderhauser Straße 29

### Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

#### lfd. Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 12 U Nr. 1425/326 etc. (jetzt infolge Rückführung auf das neue Liegenschaftskataster Gemarkung Münster Flur 110 Flurstück 513 hat das Recht, die auf der Parzelle Flur 12 U Nr. 1424/326 etc. (jetzt infolge Rückführung auf das neue Liegenschaftskataster Gemarkung Münster Flur 110 Flurstück 510) vorhandene Durchfahrt sowohl zum Gehen als auch zum Fahren zu benutzen, um zu der Parzelle Flur 12 U Nr. 1425/326 etc. (jetzt Flur 110 Flurstück 513) zu gelangen, als auch um von diesem Grundstück zu der Kinderhauser Straße zu gelangen, eingetragen am 30. März 1910. Das Recht ist seit dem 30. März 1910 auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Umgeschrieben am 30. Januar 1973.

**lfd. Nr. 2:**

wurde gelöscht

**lfd. Nr. 3:**

Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Münster, - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 27/22. Eingetragen am 08.11.2022

**Eintragung in Abteilung III  
des Grundbuchs:**

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

## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Kinderhauser Straße 29 und 31, Gemarkung Münster, Flur 110, Flurstücke 509 und 510, im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt ist.

### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück „Kinderhauser Straße 29 und 31“ (Gemarkung Münster, Flur 110, Flurstücke 509 und 510) nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

### **Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Kinderhauser Straße 29 und 31 nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste eingetragen ist. Außerdem wird mitgeteilt, dass sich auf den genannten Grundstücken nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal, gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW befindet.

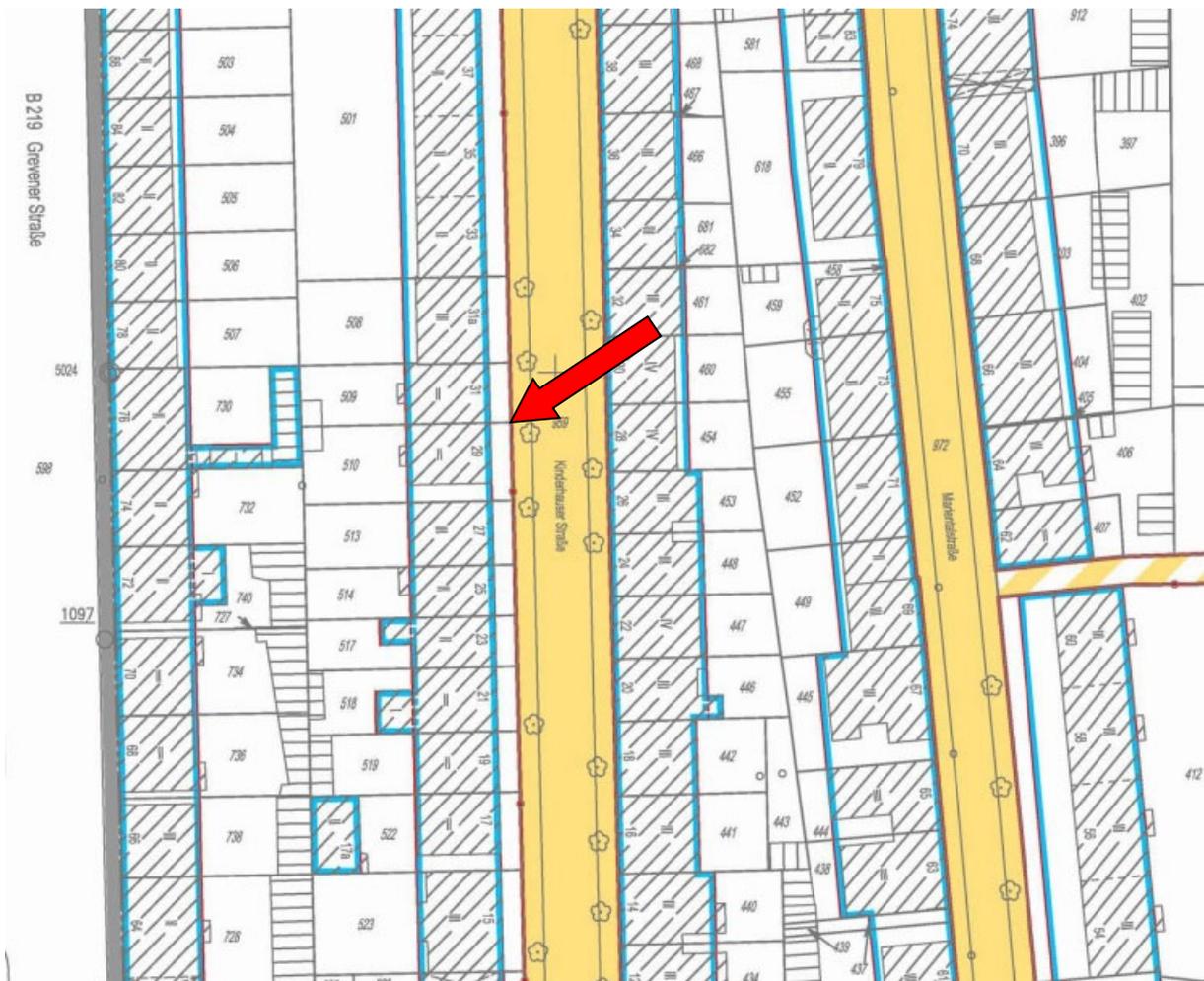
### **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Das Grundstück liegt, laut Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Münster, nach § 30 (3) BauGB im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 479, welcher seit dem 19.12.2014 rechtsverbindlich ist und für die Grundstücke folgende Festsetzungen vorschreibt:

Der Bebauungsplan weist Straßenbegrenzungslinien sowie Baugrenzen aus. Des Weiteren sind textliche Festsetzungen bezüglich Tiefgaragen, rückwärtigen Anbauten, Stellplätzen und Garagen, befestigten Flächen und Bepflanzungen bzw. Begrünungen getroffen worden.

Es liegen keine weiteren rechtsverbindlichen, planerischen Festsetzungen vor, so dass Vorhaben im Übrigen nach der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB) zu beurteilen sind.

Für die Grundstücke liegen keine Beschlüsse zur Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans vor, es liegt keine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) vor. Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Umlegungsverfahrens, Sanierungsverfahrens, Erhaltungssatzung, Denkmalebereichssatzung, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Baudenkmal oder Naturdenkmal.



### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Fachbereich Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Immobilie Kinderhauser Straße 29 und 31, nach den dort vorliegenden Unterlagen nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde. Somit unterliegen das Objekt nicht den Bindungen, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), ergeben.

**Erschließungskosten:**

Laut Auskunft der Stadt Münster Amt für Mobilität und Tiefbau wird das Grundstück von der Kinderhauser Straße aus erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht mehr zu leisten.

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

Ein Kanalanschlussbeitrag fällt für die Grundstücke nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen ebenfalls nicht mehr an. Die bisher für die Grundstücke angeforderten Kanalhausanschlusskosten, sind bezahlt. Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlüsse geändert werden, fallen hierfür Kosten an, die gemäß § 9 abs. 2 der Kanalbeitragssatzung der Stadt Münster nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet werden.

Für das Grundstück bestehen zurzeit keine Forderungen bezüglich eines Straßenbaubeitrags. Wird die Kinderhauser Straße jedoch erneuert, erweitert, verbessert oder in anderer Weise hergestellt, wird hierfür erneut ein Straßenbaubeitrag erhoben.

## 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

**1.950,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Wohnbebauung mit einer WGFZ von 1,2, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

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:

Auf Grund der geringeren baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks (vorhandene WGFZ des Flurstücks 510 von 0,87 und des Flurstücks 509 von 1,14, gegenüber dem Richtgrundstück mit 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 angepasster Richtwert von 1.901,00 €/m<sup>2</sup> für das Flurstück 509 und von 1.652,00 €/m<sup>2</sup> für das Flurstück 510 angesetzt.

Dies entspricht einem Abschlag von 298,00 €/m<sup>2</sup> (rund 15 %) für das Flurstück 509 und 48,75 €/m<sup>2</sup> (rund 2,5 %) für das Flurstück 510. 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:

### Flurstück 509 (Kinderhauser Straße 31):

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	1.950,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Flurstücks (WGFZ 1,13) im Verhältnis zu dem Richtwertgrundstück (WGFZ 1,2) in Höhe von 48,75 €/m <sup>2</sup>	-48,75 €/m <sup>2</sup>
	1.901,25 €/m <sup>2</sup>
	rd. 1.901,00 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

Flurstück:	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
509	272 m <sup>2</sup>	1.901,00 €/m <sup>2</sup>	517.072,00 €

**Bodenwert Flurstücke 509 rund 517.100,00 €**

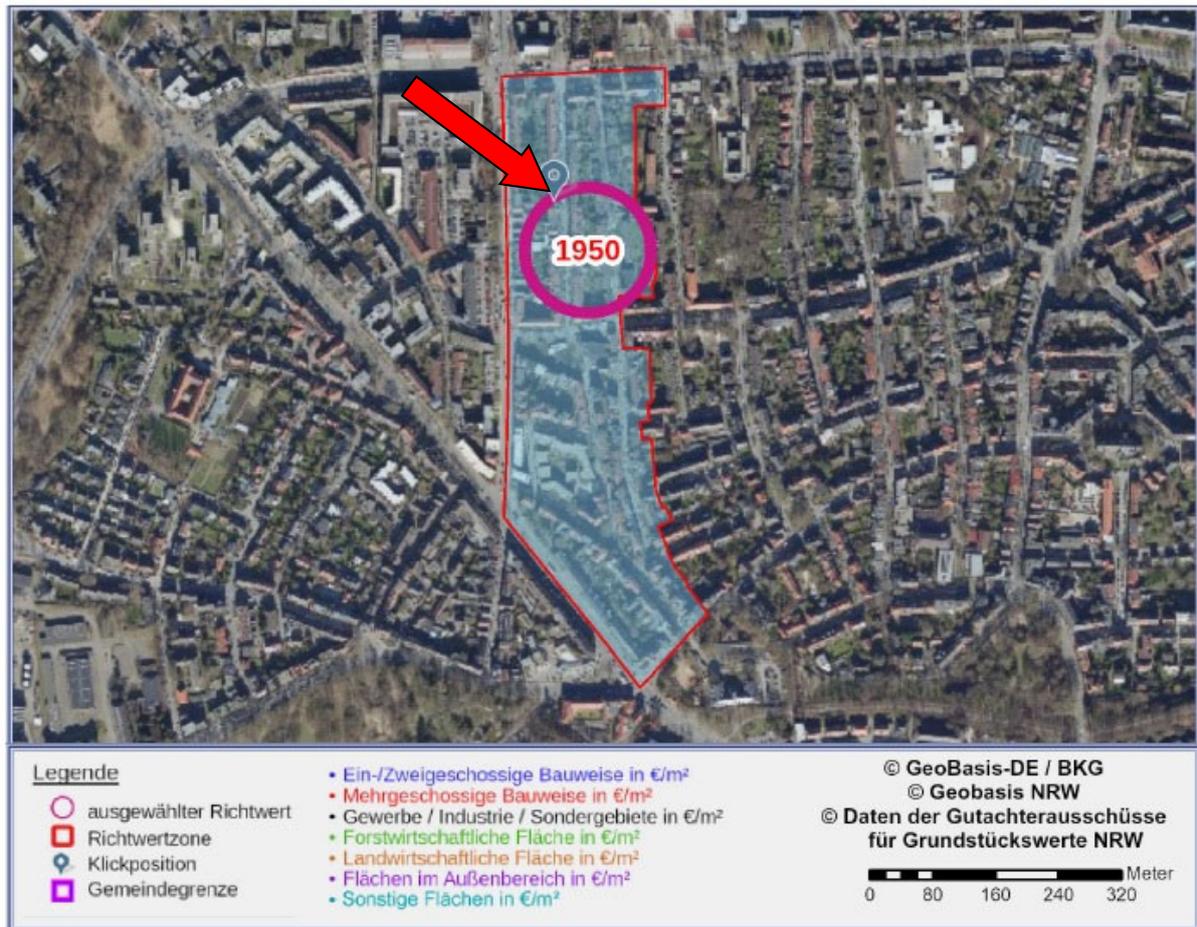
**Flurstück 510 (Kinderhauser Straße 29):**

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	1.950,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Flurstücks (WGFZ 0,86) im Verhältnis zu dem Richtwertgrundstück (WGFZ 1,2) in Höhe von 298,00 €/m <sup>2</sup>	- 298,00 €/m <sup>2</sup>
	1.652,00 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

Flurstück:	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
510	351 m <sup>2</sup>	1.652,00 €/m <sup>2</sup>	579.852,00 €
<b>Bodenwert Flurstück 510 rund</b>			<b><u>579.900,00 €</u></b>

## 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 Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen des Antragstellers und der Antragsgegnerin sowie der jeweiligen Mieter beim Ortstermin.

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 sowie die Aussagen beim Ortstermin. 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. Weder der Zustand der Holzbalkendecke sowie der Zustand der Balkenköpfe wurden 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, sofern erforderlich, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Hauses:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei vollständig unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Haus Nr. 31 befinden sich pro Etage (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) jeweils vier Zimmer, sowie jeweils ein Gemeinschaftsflur. Im Haus Nr. 29 befinden sich im Erd-, und Dachgeschoss ebenfalls jeweils vier Zimmer, sowie jeweils ein Gemeinschaftsflur. Die Gebäude sind in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise, vermutlich um 1910 errichtet worden, sowie ca. in den 1950er Jahren augenscheinlich teilmodernisiert worden. Die Dachgeschosse wurden zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Wohnhäuser sind voll unterkellert und jeweils mit einem Satteldach versehen, welche mit Betondachsteinen gedeckt sind. Die äußeren Wandflächen sind an der Straßenseite der Häuser zum größten Teil mit einem Klinker versehen, der Sockelbereich der Straßenseite ist verputzt und teilweise gestrichen. Die Seite des Hauses Nr. 29 sowie die Rückseite der Häuser sind verputzt und teilweise gestrichen. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss des Hauses Nr. 29 befindet. Die Warmwasserbereitung in den einzelnen Zimmern, sowie im Bereich der Sanitäreinrichtung im Kellergeschoss des Hauses Nr. 31 erfolgt jeweils über Durchlauferhitzer. Die Fenster zur Straße sind in Holz mit Einfachverglasung gefertigt. Die Fenster zum Garten sind in Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von zum Teil modernisierten Wohnhäusern dieses Baujahrs, bzw. sind dem Alter entsprechend renovierungsbedürftig. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	die Wohnhäuser sind vollständig unterkellert

Ursprungsbaujahr:	vermutlich ca. 1910, vermutlich ca. 1950er Jahre teilmodernisiert
Rohbau / Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk
Verkleidungen:	Klinker (Straßenfassade Haus Nr. 31 und 29), verputzt (Giebel Haus Nr. 29 sowie Rückfassade Haus Nr. 31 und 29)
Geschossdecken:	über KG: Stahlträger-Kappendecke ab EG: Holzbalkendecken
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung an den Außenwänden ist nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk; teilweise Zwischenwände in Leichtbauweise
Treppen:	vom KG ins EG vermutlich Stahlbeton ab EG: Holz, gestrichen mit Holzgeländer
Dachkonstruktion / Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung zum Garten hin, Holzfenster mit Einfachverglasung zur Straße hin
Haustüren:	Haus Nr. 29: Holztür mit Glaseinsatz Haus Nr. 31: Leichtmetalltür mit Drahtglas
Innentüren:	Holztüren teilweise mit Holzzargen und teilweise mit Stahlzargen, teilweise mit Lichtöffnungen, Stahltür (KG)
Oberböden:	Holzdielen, Fliesen (KG), Linoleum, Textilboden
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen im KG gefliest, teilweise Fliesen in den WCs im Treppenhaus, teilweise Fliesenspiegel im Bereich der Waschbecken und Singleküchen in den einzelnen Zimmern
Elektro-Installation:	teilweise einfache Elektrounterverteilungen mit Sicherungsautomaten u. FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen je Etage; Elektrounterverteilungen sowie Schalter und Steckdosen in einfacher bis normaler Ausstattung
Sanitär-Installationen:	Sanitärbereich im Kellergeschoss: Vorraum mit Durchlauferhitzer und Münzautomat

Dusche 1: Duschtasse ohne Abtrennung, Waschbecken, bodenstehendes WC mit Druckspüler

Dusche 2: Duschtasse ohne Abtrennung, Waschbecken, bodenstehendes WC mit Druckspüler

WCs auf den Zwischenpodesten im Treppenhaus: bodenstehende WCs mit Vorwand Spülkasten. In den Erdgeschossen jeweils mit Handwaschbecken

In den einzelnen Zimmern: Waschbecken und Singleküchen, elektrische Durchlauferhitzer

Heizung:

Gaszentralheizung im Kellergeschoss Haus Nr. 29

Warmwasserbereitung:

erfolgt im Sanitärbereich (KG Haus Nr. 31) und den einzelnen Zimmern jeweils über elektrische Durchlauferhitzer

Hausanschlüsse:

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

Besondere Ausstattung:

Singleküchen in den jeweiligen Zimmern

Es ist nochmal anzumerken, dass mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, teilweise kein Zutritt zu verschiedenen Räumlichkeiten gewährt wurde.

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Die Zuwegung zur Haustür (Haus Nr. 31) erfolgt über einen kleinen gepflasterten Weg direkt vom Gehweg aus über eine massive Stufe im Bereich des Hauseingangs. Rechts vom Eingang befindet sich ein gepflasterter Fahrradabstellplatz für ca. 12 Fahrräder, welcher mit einer kleinen Hecke und Bäumen zum Gehweg abgegrenzt ist. Im Bereich der Zuwegung zum Hauseingangsbereich befinden sich ein Zigarettenautomat sowie ein Waschbetonmülltonnenschrank und weitere freistehende Mülltonnen. Der Hauseingangsbereich des Hauses Nr. 29 befindet sich an der linken Giebelseite des Gebäudes. Vom Gehweg führt eine gepflasterte Zufahrt an der linken Giebelseite entlang zum Hauseingangsbereich mit drei massiven Stufen sowie zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Dieser ist mit einem Garagentor und einem Gartentor eingefriedet. An der Vorderseite des Hauses Nr. 29 befindet sich ein kleiner Vorgarten. Der Vorgarten ist mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, bzw. mit Rasen angelegt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Ein Teilbereich ist gepflastert. Der gesamte rückwärtige Grundstücksbereich ist stark verwildert.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um zwei vollständig unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Sowohl im Haus Nr. 29 wie auch im Haus Nr. 31 bestehen die Erdgeschosswohnungen aus jeweils vier Zimmern und einem Flur, die Wohnungen im Obergeschoss ebenfalls aus vier Zimmern und einem Flur und auch in den Dachgeschossen sind jeweils vier Zimmer und ein Flur vorhanden. Sowohl im Haus Nr. 29 wie auch im Haus Nr. 31 befinden sich im Treppenhaus auf Halbetage zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss jeweils ein kleiner Raum mit WC und Waschbecken, auf der Halbetage zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ein kleiner Raum nur mit einem WC-Becken und zwischen den Obergeschossen und Dachgeschossen befindet sich ebenfalls jeweils ein kleiner Raum nur mit WC-Becken. Im Kellergeschoss in Haus Nr. 31 befinden sich sanitäre Anlagen in Form von zwei Nassräumen jeweils mit WC- und Waschbecken und einer bodentiefen Dusche. Im Vorraum vor den Nassräumen befinden sich

Durchlauferhitzer und ein Münzautomat. Sowohl im Keller als auch im Dachgeschoss besteht eine Verbindung zwischen den Häusern über die jeweiligen Flure.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Etagen im Objekt nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist auch nicht als funktionell geplant zu bezeichnen, da keine ausreichenden Sanitärräume, oder überhaupt eine ausreichende Sanitärausstattung vorhanden sind. Die Räumlichkeiten vermitteln den Eindruck, als ob diese als sog. Fremdenzimmer hergerichtet wurden und zurzeit als einfachste Studentenzimmer/Einzelzimmer genutzt werden. Auf den jeweiligen Etagen befinden sich keine Bäder oder Küchenräume. Die einzelnen Zimmer sind mit einem Waschbecken und einer Singleküche ausgestattet. Für jede Etage befindet sich ein Gemeinschaft WC auf dem Zwischenpodest im Treppenhaus. Der Sanitärbereich besteht aus zwei Duschen (Dusche, WC, Waschbecken) im Keller des Hauses Nr. 31. Diese zwei Duschen sind durch alle Mieter gemeinschaftlich zu nutzen.

Die Wohnräume der einzelnen Etagen sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Anforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind, bis auf die WC- und Duschräume, in normalem Maße vorhanden.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen sowie den Fotoaufnahmen zu entnehmen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass keine Fotoaufnahmen von den Zimmern angefertigt bzw. dem Gutachten als Anlage beigefügt werden durften.

### **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 den zu bewertenden Objekten konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

#### **Flurstück 510 - Kinderhauser Straße 29:**

- Die Holzeingangstür mit der Einfachverglasung ist augenscheinlich beschädigt und fachgerecht instand zu setzen.
- Die Beleuchtung des Hauseingangs ist fachgerecht instand zu setzen.
- Im Gemeinschaftsflur im Bereich der Dachschräge sowie in der Wand zu den Zimmern befinden sich Risse im Wand- und Deckenbereich.
- Im Bereich des Dachflächenfensters im Gemeinschaftsflur sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Das Dachflächenfenster ist fachgerecht instand zu setzen.
- In den Wohnräumen sind überwiegend Maler- und Tapezierarbeiten erforderlich.
- An der Rückseite des Hauses steht ein Baugerüst. Die hölzernen Laufbohlen sind augenscheinlich durchgefaut, sofern vorhanden.
- Der rückwärtige Garten ist augenscheinlich verwildert. Hier befinden sich zurückgelassene Baumaterialien.

#### **Flurstück 509 - Kinderhauser Straße 31:**

- Der Dielenboden ist teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- An der Dachschräge im Treppenhaus ist ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden und viele Längs- und Querrisse im Putz sowie ausgebrochene Stellen im Putz.
- Die Textilböden sind fachgerecht auszutauschen.
- Im Gemeinschaftsflur im Dachgeschoss ist ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden.
- In den Wohnräumen sind überwiegend Maler- und Tapezierarbeiten erforderlich.
- Die Stahlträger im Bereich der Sanitäreinrichtungen sind teilweise korrodiert.
- Die Sanitäreinrichtungen und Sanitärinstallationen im Kellergeschoss sind fachgerecht instand zu setzen

**Allgemein – Kinderhauser Straße 31, 29:**

- Die Fassaden sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Eingangsstufen im Bereich der Hauseingangstüren weisen teilweise Abplatzungen auf.
- Die Treppenhäuser sind teilweise putzer- und malermäßig fachgerecht instand zu setzen.
- Die Treppen und Treppengeländer sind teilweise fachgerecht schreiner- und malermäßig instand zu setzen.
- Die Holztüren mit Einfachverglasung zum Hof sind fachgerecht instand zu setzen.
- Die einfachverglasten Holzfenster sind fachgerecht instand zu setzen.
- Die gesamte Elektro- und Elektrofeininstallation ist fachgerecht zu prüfen und gegebenenfalls instand zu setzen.
- Die Elektroinstallation unterhalb der Waschbecken ist fachgerecht zu prüfen und gegebenenfalls zu verlegen.
- Die Wand-, Decken- und Bodenflächen sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Der gesamte rückwärtige Grundstücksbereich ist stark verwildert.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands an den jeweiligen Flurstücken 509 und 510 sowie der anteilige Wert des Instandhaltungsaufwands an dem gesamten Objekt, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer und der momentanen Marktlage, für das Flurstück 509 - Haus Nr. 31 in Höhe von **42.000,00 €** und für das Flurstück 510 - Haus Nr. 29 in Höhe von **36.000,00 €- ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

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

„Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

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 sind zwei vollständig unterkellerte, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zu beurteilen, welche ursprünglich vermutlich ca. 1900 errichtet und vermutlich in den 1970er Jahren nachträglich augenscheinlich teilmodernisiert wurden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird bei dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **13 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche konnten im Rahmen eines früheren Ortstermins, im Haus Nr. 31 in den Zimmer 1 und 2 im Erdgeschoss im Zimmer 4 im Obergeschoss und in den Zimmern 3 und 4 im Dachgeschoss anhand eines örtlichen Aufmaßes ermittelt werden. Im Haus Nr. 29 wurden die Zimmer 1, 3 und 4 im Erdgeschoss örtlich aufgemessen. Zusätzlich konnten das Zimmer Nr. 2 im Erdgeschoss, das Zimmer Nr. 1 im Dachgeschoss sowie das Zimmer Nr. 4 im Dachgeschoss des Hauses Nr. 29 besichtigt und örtlich aufgemessen werden. Im Haus Nr. 31 konnten das Zimmer Nr. 3 im Erdgeschoss, und das Zimmer Nr. 1 im Dachgeschoss besichtigt und ausgemessen werden.

Da keine Bauunterlagen vorliegen, kann die Wohn- und Nutzfläche der verbleibenden, nicht zu besichtigenden Zimmer nur geschätzt werden. Ich weise darauf hin, dass Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Haus Nr. 29 hat eine Wohn- und Nutzfläche von rund 226 m<sup>2</sup> und das Haus Nr. 31 hat eine Wohn- und Nutzfläche von rund 231 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

#### **Haus Nr. 29:**

##### **Erdgeschoss**

##### WC im TRH:

	Faktor:	Fläche:
0,98 * 1,02	1,00 m <sup>2</sup> x 1,00	1,00 m <sup>2</sup>

##### **Erdgeschoss**

##### Gemeinschaftsflur:

$(2,85 + 3,75) / 2 * 0,75 * 2$	4,95 m <sup>2</sup> x 1,00	4,95 m <sup>2</sup>
--------------------------------	----------------------------	---------------------

##### Zimmer 1:

$4,70 * 3,00 - 0,40 * 0,61$	13,86 m <sup>2</sup> x 1,00	13,86 m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

##### Zimmer 2:

$5,49 * 2,98 - 1,34 * 1,10 * 0,5$	15,62 m <sup>2</sup> x 1,00	15,62 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------

##### Zimmer 3:

$5,54 * 2,86 - 0,85 * 0,98 * 0,5 + 4,69 * 1,19$	21,01 m <sup>2</sup> x 1,00	21,01 m <sup>2</sup>
---	-----------------------------	----------------------

##### Zimmer 4:

$4,70 * 4,16 - 0,38 * 0,39 - 0,24 * 0,21$	19,35 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>19,35 m<sup>2</sup></u>
---	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme Zimmer Erdgeschoss:		<u>74,79 m<sup>2</sup></u>
-----------------------------------	--	----------------------------

<b>Obergeschoss</b>	Faktor:	Fläche:
<u>WC im TRH:</u> 1,03 * 0,99	1,02 m <sup>2</sup> x 1,00	1,02 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>		
<i>Nicht gesehen vermutlich wie Erdgeschoss</i>		
<u>Gemeinschaftsflur:</u> (2,85 + 3,75) / 2 * 0,75 * 2	4,95 m <sup>2</sup> x 1,00	4,95 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 1:</u> 4,70 * 3,00 – 0,40 * 0,61	13,86 m <sup>2</sup> x 1,00	13,86 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 2:</u> 5,49 * 2,98 - 1,34 * 1,10 * 0,5	15,62 m <sup>2</sup> x 1,00	15,62 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 3:</u> 5,54 * 2,86 – 0,85 * 0,98 * 0,5 + 4,69 * 1,19	21,01 m <sup>2</sup> x 1,00	21,01 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 4:</u> 4,70 * 4,16 – 0,38 * 0,39 – 0,24 * 0,21	19,35 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>19,35 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme Zimmer Obergeschoss:		74,79 m <sup>2</sup>

<b>Dachgeschoss</b>	Faktor:	Fläche:
<u>WC im TRH:</u> 1,03 * 0,99	1,02 m <sup>2</sup> x 1,00	1,02 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>		
<i>Zimmer 2 und 3 nicht gesehen</i>		
<u>Gemeinschaftsflur:</u> 1,48 * 0,96 * 0,5 + 1,48 * 7,92	12,43 m <sup>2</sup> x 1,00	12,43 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 1:</u> 4,75 * 2,99 – 0,66 * 0,4	13,94 m <sup>2</sup> x 1,00	13,94 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 2:</u> 4,75 * 1,96 + 4,75 * 1,02 * 0,5	11,73 m <sup>2</sup> x 1,00	11,73 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 3:</u> 4,70 * 1,02 * 0,5 + 4,70 * 3,14	17,16 m <sup>2</sup> x 1,00	17,16 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 4:</u> 4,70 * 4,35 - 4,70 * 1,02 * 0,5 – 0,39 * 0,37 – 0,15 * 0,18	17,88 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>17,88 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme Zimmer Dachgeschoss:		73,14 m <sup>2</sup>

**Haus Nr. 31:**

**Kellergeschoss**Vorraum Sanitärbereich:

1,28 * 4,58 + 0,58 * 1,41	6,68 m <sup>2</sup> x 1,00	6,68 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------------	---------------------

Dusche 1:

1,81 * 1,67	3,02 m <sup>2</sup> x 1,00	3,02 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

Dusche 2:

1,79 * 1,92	3,44 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>3,44 m<sup>2</sup></u>
-------------	----------------------------	---------------------------

Zwischensumme Sanitärbereich Kellergeschoss:		13,14 m <sup>2</sup>
--	--	----------------------

**Erdgeschoss**

Faktor:

Fläche:

WC im TRH:

1,36 * 0,96	1,31 m <sup>2</sup> x 1,00	1,31 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

**Erdgeschoss***Zimmer 4 nicht gesehen*Gemeinschaftsflur:

1,48 * 3,92	5,80 m <sup>2</sup> x 1,00	5,80 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

Zimmer 1:

4,70 * 3,40 – 0,39 * 0,58	15,75 m <sup>2</sup> x 1,00	15,75 m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 2:

6,34 * 2,60 – 0,52 * 1,64	15,63 m <sup>2</sup> x 1,00	15,63 m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 3:

4,70 * 3,49	16,40 m <sup>2</sup> x 1,00	16,40 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 4:

4,70 * 3,36	15,79 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>15,32 m<sup>2</sup></u>
-------------	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme Zimmer Erdgeschoss:		68,90 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	--	----------------------

**Obergeschoss**

Faktor:

Fläche:

WC im TRH:

0,97 * 0,99	0,96 m <sup>2</sup> x 1,00	0,96 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

**Obergeschoss***Zimmer 1, 2, und 3 nicht gesehen*Gemeinschaftsflur:

1,50 * 3,98	5,97 m <sup>2</sup> x 1,00	5,97 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

Zimmer 1:

4,70 * 3,40 – 0,39 * 0,58	15,75 m <sup>2</sup> x 0,97	15,28 m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 2:

$6,34 * 2,60 - 0,52 * 1,64$	$15,63 \text{ m}^2$	$x 0,97$	$15,16 \text{ m}^2$
-----------------------------	---------------------	----------	---------------------

Zimmer 3: (wie Dachgeschoss ohne Schräge)

$4,76 * 4,30$	$20,47 \text{ m}^2$	$x 0,97$	$19,86 \text{ m}^2$
---------------	---------------------	----------	---------------------

Zimmer 4:

$4,73 * 4,16$	$19,68 \text{ m}^2$	$x 1,00$	<u><math>19,68 \text{ m}^2</math></u>
---------------	---------------------	----------	---------------------------------------

Zwischensumme Zimmer Obergeschoss:			<u><math>75,95 \text{ m}^2</math></u>
------------------------------------	--	--	---------------------------------------

**Dachgeschoss**

Faktor:

Fläche:

WC im TRH:

$0,96 * 0,96$	$0,92 \text{ m}^2$	$x 1,00$	$0,92 \text{ m}^2$
---------------	--------------------	----------	--------------------

**Dachgeschoss***Zimmer 2 nicht gesehen*Gemeinschaftsflur:

$1,48 * 3,97$	$5,88 \text{ m}^2$	$x 1,00$	$5,88 \text{ m}^2$
---------------	--------------------	----------	--------------------

Zimmer 1:

$4,69 * 3,45 - 0,40 * 0,65$	$15,92 \text{ m}^2$	$x 1,00$	$15,92 \text{ m}^2$
-----------------------------	---------------------	----------	---------------------

Zimmer 2:

$6,34 * 0,99 * 0,5 + 6,34 * 1,09 + 4,70 * 0,52$	$12,49 \text{ m}^2$	$x 0,97$	$12,12 \text{ m}^2$
---	---------------------	----------	---------------------

Zimmer 3:

$4,76 * 0,99 * 0,5 + 4,76 * 3,31$	$18,11 \text{ m}^2$	$x 1,00$	$18,11 \text{ m}^2$
-----------------------------------	---------------------	----------	---------------------

Zimmer 4:

$4,77 * 0,93 * 0,5 + 4,77 * 3,22$	$17,58 \text{ m}^2$	$x 1,00$	<u><math>17,58 \text{ m}^2</math></u>
-----------------------------------	---------------------	----------	---------------------------------------

Zwischensumme Zimmer Dachgeschoss:			<u><math>69,61 \text{ m}^2</math></u>
------------------------------------	--	--	---------------------------------------

**Haus Nr. 29:**

WCs im TRH Erd- bis Dachgeschoss	3,04 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss		74,79 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss		74,79 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss		73,14 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	
	3,04 m <sup>2</sup>	222,72 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt Haus Nr. 29</b>		<b>rund</b>	<b>226 m<sup>2</sup></b>

**Haus Nr. 31:**

WCs im TRH Erd- bis Dachgeschoss	3,19 m <sup>2</sup>		
Sanitärbereich im Kellergeschoss	13,14 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss		68,90 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss		75,95 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss		69,61 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	
	16,33 m <sup>2</sup>	214,46 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt Haus Nr. 31</b>		<b>rund</b>	<b>231 m<sup>2</sup></b>

## 4.0 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (2) 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.
- (3) 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 für derartige Objekte keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

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 2023 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 bewertet.

## 4.1 Ermittlung der Ertragswerte:

### 4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Für die einzelnen Zimmer werden, laut Angaben der jeweiligen Mieter (die Mietverträge lagen mir nur teilweise vor), zurzeit folgende monatlichen Nettokaltmieten, inklusive der Nutzung der jeweiligen Singleküchen, gezahlt.

#### **Haus Nr. 29**

##### ***Erdgeschoss:***

Zimmer 2	270,00 €
Zimmer 3	300,00 €
Zimmer 4	250,00 €

##### ***Dachgeschoss:***

Zimmer 1	300,00 €
Zimmer 4	260,00 €

#### **Haus Nr. 31**

##### ***Erdgeschoss:***

Zimmer 1	260,00 €
Zimmer 3	260,00 €

##### ***Obergeschoss:***

Zimmer 3	330,00 €
----------	----------

##### ***Dachgeschoss:***

Zimmer 1	270,00 €
----------	----------

Das Obergeschoss im Haus Nr. 29 wird von einem ehemaligen Miteigentümer genutzt und das Zimmer 4 im Erdgeschoss im Haus Nr. 31 wird vom Verwalter genutzt. Im Dachgeschoss des Hauses Nr. 29 werden das Zimmer 2 und 3 angeblich von einer Person benutzt. Für alle weiteren Zimmer lagen keine Informationen über eventuelle Leerstände oder weitere Mietzahlungen vor. Ob es im Keller vermietete Zimmer gibt ist unbekannt. Augenscheinlich wurden dort zwei Räume zu Wohnzwecken ausgebaut, ob diese vermietet sind, ist unbekannt.

Aufgrund der ungewöhnlichen und nicht mehr zeitgemäßen Beschaffenheit und Ausstattungen der Wohnräume (die einzigen und zudem nicht ausreichenden Sanitäreinrichtungen befinden sich im Treppenhaus und im Kellergeschoss), dem allgemeinen baulichen Erscheinungsbild und der sich hierdurch ergebenden nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen genügenden Wohnverhältnisse, werden die zurzeit erzielbaren Zimmermieten nicht als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht. Aus sachverständiger Sicht ist die momentane Vermietungssituation in den zu bewertenden Objekten einzig und allein der Innenstadt nahen Lage der Objekte sowie dem Umstand geschuldet, dass in Münster zurzeit eine erheblich höhere Nachfrage an Appartements/ Studentenzimmern besteht, als diese vorhanden sind.

Nachfolgend wird daher davon ausgegangen, dass aufgrund der momentanen Nachfragesituation auf dem Münsteraner Immobilienmarkt, die einzelnen Etagen in den Wohnhäusern als eine Einheit vermietet werden können und durch Wohngemeinschaften bewohnt werden können. Hierbei wird die vorhandene sanitäre Ausstattung in den Objekten berücksichtigt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Etagen über eine eigene Küche und eigenes WC verfügen aber keine Duscmöglichkeiten je Einheit vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung des BGB und des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster werden, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung und Beschaffenheit, folgende monatlichen Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

<b>Lage:</b>	<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	<b>Nettokaltmiete:</b>	
		<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>[€/Monat]</b>
<b>Haus 29</b>			
Erdgeschoss:	75 m <sup>2</sup>	7,90	592,50
Obergeschoss:	75 m <sup>2</sup>	7,90	592,50
Dachgeschoss:	73 m <sup>2</sup>	7,90	576,70
			<b>1.761,70</b>
		<b>rund</b>	<b>1.762,00</b>

**Haus 31**

Erdgeschoss:	69 m <sup>2</sup>	7,90	545,10
Obergeschoss:	76 m <sup>2</sup>	7,90	600,40
Dachgeschoss:	70 m <sup>2</sup>	7,90	<u>553,00</u>
			<b>1.698,50</b>
		<b>rund</b>	<b>1.699,00</b>

Zusammenstellung der Nettokaltmiete:

Haus Nr. 29:	<b>1.762,00 €</b>
Haus Nr. 31:	<b>1.699,00 €</b>
Gesamt:	<u><b>3.461,00 €</b></u>

**4.1.2 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 13,50 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche / Anno

**Verwaltungskosten:**

Wohnungen 344,00 € / Stück / Anno

**Mietausfallwagnis:**

Wohnungen/Garage 2,0 % des Jahresrohertrags

### 4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 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 (§§ 28 bis 30), abzuleiten.

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

Für Mehrfamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 % (+/- 0,9 %) angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte Zinssätze für typisch genutzte, gemischt genutzte Objekte bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts in der Zone 2, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 13 Jahren sowie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts 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:

**4.1.4 Ertragswertberechnungen:****Flurstück 510 (Kinderhauser Straße 29)**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.762,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = \text{rd. } 21.144,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnen } 13,50 \text{ €/m}^2 \times 226 \text{ m}^2 = 3.051,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnen } 344 \text{ €/Stck.} \times 3 \text{ Stück.} = 1.032,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 21.144,00 \text{ €} = 422,88 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 4.505,88 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 4.506,00 \text{ €} = -4.506,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag: } = 16.638,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Bodenwertverzinsung: } 2,0 \% \text{ von } 579.900,00 \text{ €} = -11.598,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno: } = 5.040,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 13 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 11,35. Mithin ergibt sich:

$$5.040,00 \text{ €} \times 11,35 = 57.204,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: } = -36.000,00 \text{ €}$$

$$= 21.204,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert: } = +579.900,00 \text{ €}$$

$$= 601.104,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert Flurstück 510 (Kinderhauser Straße 29): rd. } \underline{\underline{601.000,00 \text{ €}}}$$

**Flurstück 509 (Kinderhauser Straße 31)**

Rohrertrag / Anno gerundet:

$$1.699,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = \text{rd. } 20.388,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnen} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 231 \text{ m}^2 = 3.118,50 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnen} \quad 344 \text{ €/Stck.} \times 3 \text{ Stück.} = 1.032,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 20.388,00 \text{ €} = 407,76 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{4.558,26 \text{ €}}$$

$$\text{rd. } 4.558,00 \text{ €} = \underline{-4.558,00 \text{ €}}$$

Jahresreinertrag:

$$= \underline{15.830,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,0 \% \text{ von } 517.100,00 \text{ €} = -10.342,00 \text{ €}$$

Reinertrag/ Anno:

$$= \underline{5.488,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 13 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 11,35. Mithin ergibt sich:

$$5.488,00 \text{ €} \times 11,35 = 62.289,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= -42.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{20.289,00 \text{ €}}$$

zzgl. Bodenwert:

$$= +517.100,00 \text{ €}$$

$$= \underline{537.389,00 \text{ €}}$$

**Ertragswert Flurstück 509 (Kinderhauser Straße 31):**

$$\text{rd. } \underline{\underline{537.000,00 \text{ €}}}$$

## 4.2 Ermittlung der Liquidationswerte:

Die zuvor ermittelten Ertragswerte der baulichen Anlagen für das Haus Nr. 29 in Höhe von 21.204,00 € und das Haus Nr. 31 in Höhe von rund 20.289,00 € (Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV) stehen in einem offensichtlichen Missverhältnis zu deren Bodenwerten, in Höhe von 579.900,00 € und 517.100,00 €.

Zudem befinden sich die baulichen Anlagen, trotz der derzeitigen noch aktiven Wohnnutzung, in einem - auch energetisch - überalterten Zustand und entsprechen hinsichtlich Struktur und Aufbau nicht mehr den heutigen Marktanforderungen, die an solche Gebäude gestellt werden. Eine aufwendige Modernisierung und Revitalisierung kann als unwirtschaftlich eingestuft werden.

Demnach wird nachfolgend das Liquidationswertverfahren, als Kontrollverfahren angewandt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes bei fehlender wirtschaftlicher Nutzbarkeit aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen gemäß Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA<sup>1</sup>) mit Hilfe des Liquidationsverfahrens zu ermitteln, wenn die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann.

Der Bodenwert ist dabei im Rahmen eines sog. Liquidationswertes um die üblichen Freilegungskosten - ggf. unter Berücksichtigung etwaiger Verwertungserlöse und ersparte Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile - zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist gleichzeitig hinsichtlich des Bodenwertes gemäß § 11 ImmoWertV, von einer Fortführung der Wohnnutzung des Grundstücks auszugehen.

Die Abbruchkosten beziehen sich in diesem Fall auf die Kosten, je Kubikmeter Bruttorauminhalt des Gebäudes. Der Bruttorauminhalt wurde von mir, anhand des

---

<sup>1</sup> Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Entwurf vom 22.12.2021 im Vorgriff zu der hier maßgeblichen und noch in Kraft befindlichen Sachwertrichtlinie

Flurkartenausschnitts (Überbaute Grundstücksfläche) und im Rahmen des Ortstermins genommenen Höhenmaße, grob überschlägig auf der Grundlage der DIN 277/2016 ermittelt. Demnach haben die Häuser jeweils einen geschätzten Bruttorauminhalt von ca. 1.242 m<sup>3</sup>. In dem Wertansatz (Kosten je Kubikmeter Bruttorauminhalt), sind auch mögliche Restwertgewinnungserlöse bereits enthalten. Die Abrisskosten wurden sachverständigerseits - ohne Obligo - geschätzt. Es wird von Seiten des Unterzeichners aber darauf hingewiesen, dass auch ein Kostenvoranschlag von Fachunternehmern für Abbrucharbeiten eingeholt werden könnte. Der unter Ziffer 2.6 ermittelte Bodenwert beinhaltet durch die WGFZ-Anpassung eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Im Falle einer Liquidation wäre jeweils von zwei unbebauten Grundstücken auszugehen. Der Bodenwert errechnet sich somit in diesen Fällen, ohne Berücksichtigung eines Korrekturfaktors für die WGFZ. Zudem wäre ein marktgerechter Zuschlag für die freie Planbarkeit der Grundstücke (Baulückenzuschlag) angemessen.

Die Liquidationswerte werden wie folgt ermittelt:

**Flurstück 510: Haus Nr. 29**

Abrisskosten einschließlich Fundamente, einschließlich Entsorgung sowie möglicher Restwertgewinnungserlöse und Abräumen des Grundstücks, exklusiv der zurzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Hier sind keine Kosten für etwaige Verunreinigungen von Bauteilelemente durch Gefahrstoffe (Asbest, PCB, etc...) und auch keine Kosten für möglicherweise erforderliche Altlastensanierung des Bodens enthalten!

1.242 m <sup>3</sup>	x	40,00 €/m <sup>3</sup>	=	49.680,00 €
zzgl. Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von rund 10 %				<u>+ 4.968,00 €</u>
				54.648,00 €
<b>Geschätzte Abrisskosten gesamt</b>			<b>rund</b>	<b><u>55.000,00 €</u></b>
Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung:				
		351 m <sup>2</sup> x 1.950,- €/m <sup>2</sup>	=	684.450,00 €
zzgl. Zuschlag auf den Bodenwert aufgrund der Grundstücksgröße und freien Beplanbarkeit des Grundstücks in Höhe von rund 5 %				<u>+ 34.223,00 €</u>
				718.673,00 €
./. Abrisskosten gesamt				<u>-55.000,00 €</u>
				663.673,00 €
<b>Liquidationswert Haus Nr. 29 rund</b>				<b><u>664.000,00 €</u></b>

**Flurstück 509: Haus Nr. 31**

Abrisskosten einschließlich Fundamente, einschließlich Entsorgung sowie möglicher Restwertgewinnungserlöse und Abräumen des Grundstücks, exklusiv der zurzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Hier sind keine Kosten für etwaige Verunreinigungen von Bauteilelemente durch Gefahrstoffe (Asbest, PCB, etc...) und auch keine Kosten für möglicherweise erforderliche Altlastensanierung des Bodens enthalten!

1.242 m <sup>3</sup>	x	40,00 €/m <sup>3</sup>	=	49.680,00 €
zzgl. Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von rund 10 %				<u>+ 4.968,00 €</u>
				54.648,00 €
<b>Geschätzte Abrisskosten gesamt</b>			<b>rund</b>	<b><u>55.000,00 €</u></b>
Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung:				
272 m <sup>2</sup>	x	1.950,- €/m <sup>2</sup>	=	530.400,00 €
zzgl. Zuschlag auf den Bodenwert aufgrund der Grundstücksgröße und freien Beplanbarkeit des Grundstücks in Höhe von rund 5 %				<u>+ 26.520,00 €</u>
				556.920,00 €
./. Abrisskosten gesamt				<u>- 55.000,00 €</u>
				501.920,00 €
<b>Liquidationswert Haus Nr. 31 rund</b>				<b><u>502.000,00 €</u></b>

## 5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

### 5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 510 – Haus 29

#### Ermittelter Wert:

Ertragswert: 601.000,00 €

Liquidationswert: 664.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Liquidationswert. 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. Die beiden Flurstücke 509 (Haus Nr. 31) und 510 (Haus Nr. 29) bilden im derzeitigen baulichen Zustand eine wirtschaftliche Einheit. Dies bedeutet, dass eine Freilegung der Grundstücke nur zusammen erfolgen kann und die Ermittelten Liquidationswerte nur zusammen erzielt werden können. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist und hierbei auch als vorrangig angesehen wird, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 110, Flurstück 510, Kinderhauser Straße 29 in 48149 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 29. Juni 2023, auf insgesamt

**610.000,00 €**

(sechshundertzehntausend Euro)

Dies entspricht rund 2.699,00 €/Wohn- und Nutzfläche

festgestellt.

## 5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 509 – Haus 31

### Ermittelter Wert:

Ertragswert: 537.000,00 €

Liquidationswert: 502.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen nur eine geringe Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Liquidationswert. 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. Die beiden Flurstücke 509 (Haus Nr. 31) und 510 (Haus Nr. 29) bilden im derzeitigen baulichen Zustand eine wirtschaftliche Einheit. Dies bedeutet, dass eine Freilegung der Grundstücke nur zusammen erfolgen kann und die Ermittelten Liquidationswerte nur zusammen erzielt werden können. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 110, Flurstück 509, Kinderhauser Straße 31 in 48149 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 29. Juni 2023, auf insgesamt

**535.000,00 €**

(fünfhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht rund 2.316,00 €/Wohn- und Nutzfläche

festgestellt.

### 5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>610.000,00 €</b>
<b>Flurstück 510 – Haus 29</b>	i. W.: sechshundertzehntausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>535.000,00 €</b>
<b>Flurstück 509 – Haus 31</b>	i. W.: fünfhundertfünfunddreißigtausend €
<b>Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>1.145.000,00 €</b>
<b>Flurstück 509 und 510</b>	i. W.: eine Million
<b>als wirtschaftliche Einheit</b>	einhundertfünfundvierzigtausend €

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 56 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 08.09.2023  
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.“**