

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGM-190-23-MS**

Grundstück:

**Cheruskerring 80a  
48147 Münster**  
Flur 108  
Flurstücke 255, 678, 679  
Gemarkung Münster  
Wohnungsgrundbuch Blatt 21933



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster  
Gerichtsstraße 6  
48149 Münster

Geschäftsnummer:

**009 K 027/23**

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstücke 255, 678, 679, Cheruskerring 80a in 48147 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, nebst einem Abstellraum auf dem Dachboden, jeweils Nr. 16 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Dienstag, 09.01.2024, 14:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

**09. Januar 2024**

**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.** Sachverständige  
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  
UHSSCHEIPER@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: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	6
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung: .....</b>	<b>9</b>
2.1	Stadtplan: .....	11
2.2	Luftbild: .....	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	13
2.4	Wohnungsgrundbuch: .....	14
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	19
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	21
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung: .....</b>	<b>22</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	23
3.2	Ausstattungsbeschreibung des Wohnungseigentums Nr. 16: .....	25
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	26
3.4	Baulicher Zustand / Schäden: .....	27
3.5	Restnutzungsdauer: .....	28
3.6	Berechnung der Wohnfläche: .....	29
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums: .....</b>	<b>30</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts: .....	34
4.1.1	Mietsondierung: .....	34
4.1.2	Bewirtschaftungskosten: .....	34
4.1.3	Liegenschaftszinssatz: .....	35
4.1.4	Ertragswertberechnung: .....	36
4.2	Ermittlung des Vergleichswerts: .....	37
4.2.1	Vergleichswertberechnung: .....	42
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert): .....</b>	<b>43</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage: .....</b>	<b>45</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne: .....</b>	<b>48</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 03.11.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 29,154/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch von Münster Blatt 21933, Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstücke 255, 678, 679, Cheruskerring 80a in 48147 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst einem Abstellraum auf dem Dachboden, jeweils Nr. 16 des Aufteilungsplans, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 09.01.2024 um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung sowie auch das Gemeinschaftseigentum, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigen konnte. Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlagen wurde mir vom Amtsgericht Münster ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Abdruck vom 03.11.2023 sowie der schriftliche Teil der Teilungserklärung, inklusive Zeichnung des Wohnungseigentums, als Kopie zur Verfügung gestellt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da dem Unterzeichner trotz form- und fristgerechtem Anschreiben kein Zutritt in das Objekt ermöglicht wurde. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche werden den vorliegenden Zeichnungen sowie der Berechnung aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 09.01.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 16 des Aufteilungsplans). Das Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Cheruskerring 80a mit ausgebautem Dachgeschoss. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr. 16 auf dem Dachboden zugeordnet sowie das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. A 16. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus 21 Wohnungen sowie 5 Garagen (3 davon als Doppelparker) und 13 Pkw-Einstellplätze. Ob die zu bewertende Wohnung zurzeit vermietet ist, konnte nicht ermittelt werden.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 30.04.2028 vorgelegen. Er weist einen Endenergieverbrauchskennwert in Höhe von 185,8 kWh (m<sup>2</sup> \* a) aus. Die Warmwasserbereitung ist hierin ebenfalls enthalten. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil 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) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster vom 03.11.2023
- 4) Kopie der Teilungserklärung (schriftlicher Teil sowie Zeichnungen DG und DB)
- 5) Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 7) 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)
- 8) 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).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) 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 den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem bebauten 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.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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 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 des Weiteren an dieser Stelle 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) eines Wohnungseigentums 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, dass 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 Wohnungseigentums festzulegen.

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

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 Bewertungsvorganges 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 und Vergleichswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Münster ermittelte Daten (insbesondere die Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen, eingeholt beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster sowie die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) und der Mietspiegel der Stadt Münster, die bei den Wertermittlungsverfahren 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 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Münster. Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Mittelpunkt des Regierungsbezirkes Münster. Mit annähernd 315.000 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 mittig in der Stadt Münster und ist ca. 1,2 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von einer Stichstraße des Cheruskerrings, einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 859 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:500 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 1,2 km vom Stadtzentrum von Münster
  - ca. 5,4 km von der A1, Kreuz Münster-Nord
  - ca. 9,3 km von der A43, Kreuz Münster-Süd
  - ca. 2,8 km vom Hauptbahnhof Münster
  - ca. 20,5 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und drei Garagen 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 im Kreuzviertel bzw. im Stadtzentrum Münster.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt, laut Bauakte, Gas, Wasser, Telefon und Strom. 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 die Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 34 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 30,5 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m.

## 2.1 Stadtplan:

**Regionalkarte MairDumont**  
48147 Münster , Westf, Cheruskerring 80 a




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: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02488508 vom 01.02.2024 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® 2024

Seite 1

## 2.2 Luftbild:



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



0

200 m

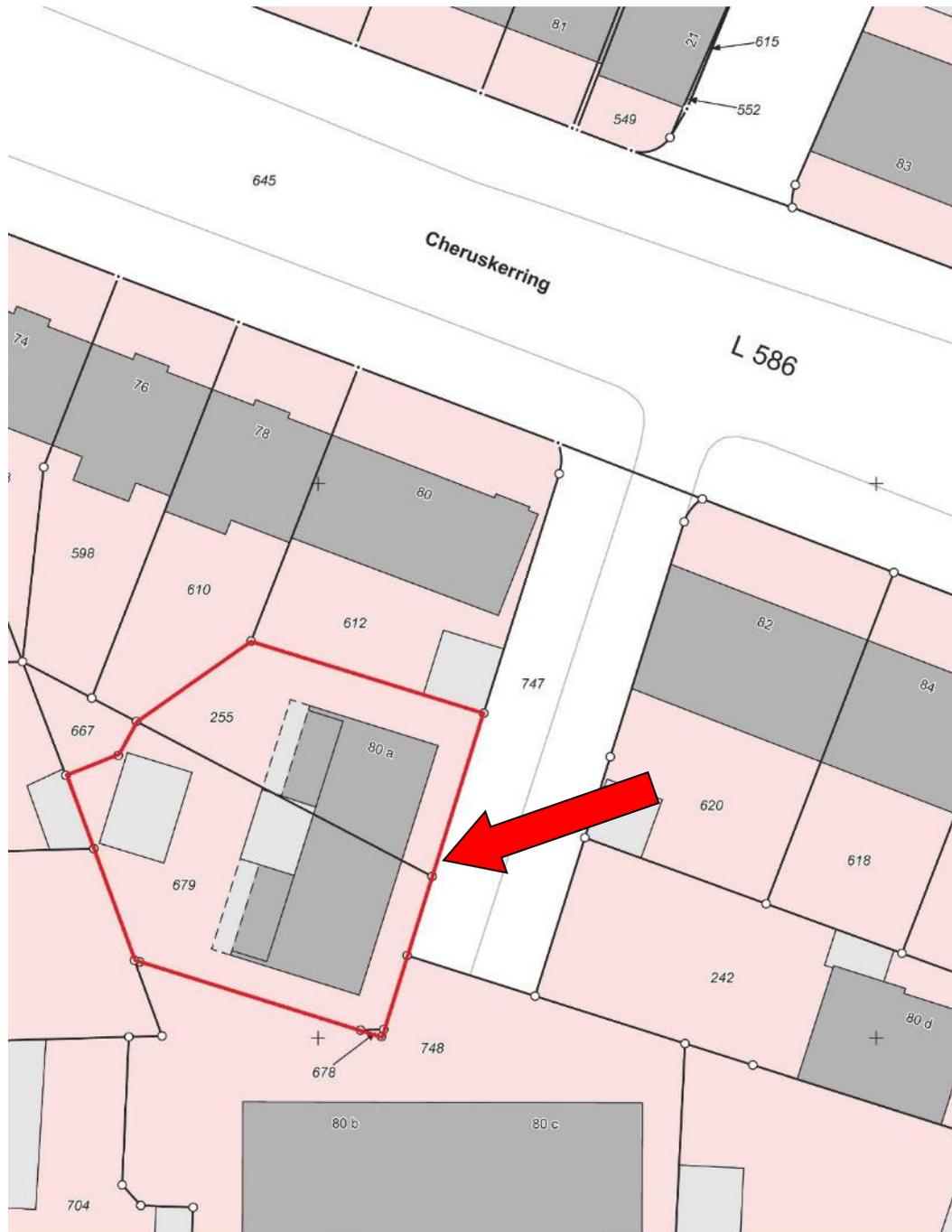
### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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 Senkrechttaufnahmen 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)

### 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, ein Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

## 2.4 Wohnungsbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsbuchs:

29,154/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken

Wohnungsbuch von Münster: Blatt 21933  
Gemarkung: Münster  
Flur: 108

Flurstück:	Größe:	Wirtschaftsart und Lage:
255	334 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Cheruskerring 80a
678	1 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Cheruskerring 80a
679	524 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Cheruskerring 80a

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß Nr. 16 des Aufteilungsplanes mit einem Abstellraum auf dem Dachboden.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Münster Blätter 21918 bis 21943) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Ausnahmen: a) Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, c) Weiterveräußerung eines Raumeigentums, welches ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hatte. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

Bezüglich der PKW-Einstellplätze ist eine Nutzungsregelung getroffen. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 26. Mai/17. September 1976 Bezug genommen.

Eingetragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Münster Blatt 13523 am 7. Oktober 1976.

**Eintragungen in Abteilung II  
des Wohnungsgrundbuchs:**

**lfd. Nr. 1:**

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Flur 108 Flurstücke 255, 678, 679 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Münster Flur 108 Flurstück 271 (Grundbuch von Münster Blatt 10912). Der Höchstbetrag des Ersatzes für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag ist auf zehntausend Deutsche Mark bestimmt. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. März 1973 am 8. Mai 1973. Von Münster Blatt 13523 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Münster Blätter 21918 bis 21943) übertragen am 7. Oktober 1976.

**lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3:**

wurden jeweils gelöscht

**lfd. Nr. 4:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 27/23). Eingetragen am 10.08.2023.

**Eintragungen in Abteilung III****des Wohnungsgrundbuchs:**

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

Die Eintragung unter der laufenden Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs wird in der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nicht berücksichtigt. Der Wert der Eintragung wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

**2.5 Behördliche Auskünfte:****Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Cheruskerring 80a, Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstücke 255 und 679, im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt ist.

**Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück „Cheruskerring 80a“ (Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstück 679) nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

**Denkmalschutz:**

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt - Städtische Denkmalbehörde - schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Cheruskerring 80a nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste eingetragen ist. Auf dem Grundstück befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

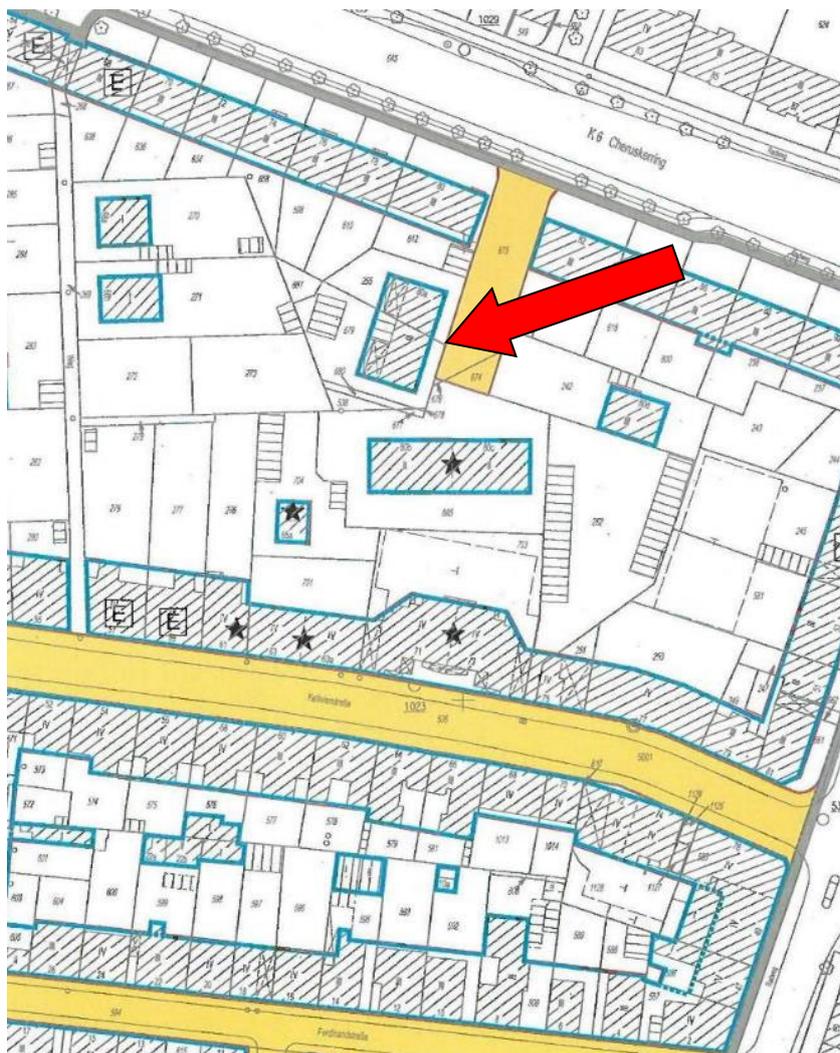
**Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Immobilie in Müns-

ter, Cheruskerring 80a (Wohnung Nr. 16), nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde. Somit unterliegt das Objekt nicht den Bindungen, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ergeben.

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück im Bereich des einfachen Bebauungsplanes (§ 30 (3) BauGB) Nr. 481 liegt, rechtsverbindlich seit 17.11.2006. Es sind Baugrenzen und textliche Festsetzungen vorhanden. Es liegen keine weiteren rechtsverbindlichen, planerischen Festsetzungen vor, so dass Vorhaben im Übrigen nach der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB) zu beurteilen sind. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster (Baumschutzsatzung).



(Quelle: Stadt Münster)

### **Erschließungskosten:**

Nach Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück (Cheruskerring 80a, Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstücke 255, 678, 679), durch die Erschließungsanlage Cheruskerring erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für diese Anlage erledigt.

Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag ist bezahlt.

Kanalhausanschlusskosten wurden an die Stadt Münster bisher nicht gezahlt. 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 angerechnet werden.

## 2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. 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 den örtlichen Verhältnissen 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

**2.600,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Wohnbebauung und einer WGFZ von 1,2, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei 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:

Aufgrund der vorhandenen WGFZ von 1,06 des Bewertungsgrundstücks, gegenüber der WGFZ von 1,2 bei dem Richtgrundstück, wird laut Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle 14 im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, für die Zone 2, ein Abschlag von rund 6,5 % angesetzt.

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: 2.600,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen WGFZ, von rund 6,5 %

$$2.600,00 \text{ €/m}^2 \times 6,5 \% = \frac{- 169,00 \text{ €/m}^2}{2.431,00 \text{ €/m}^2}$$

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

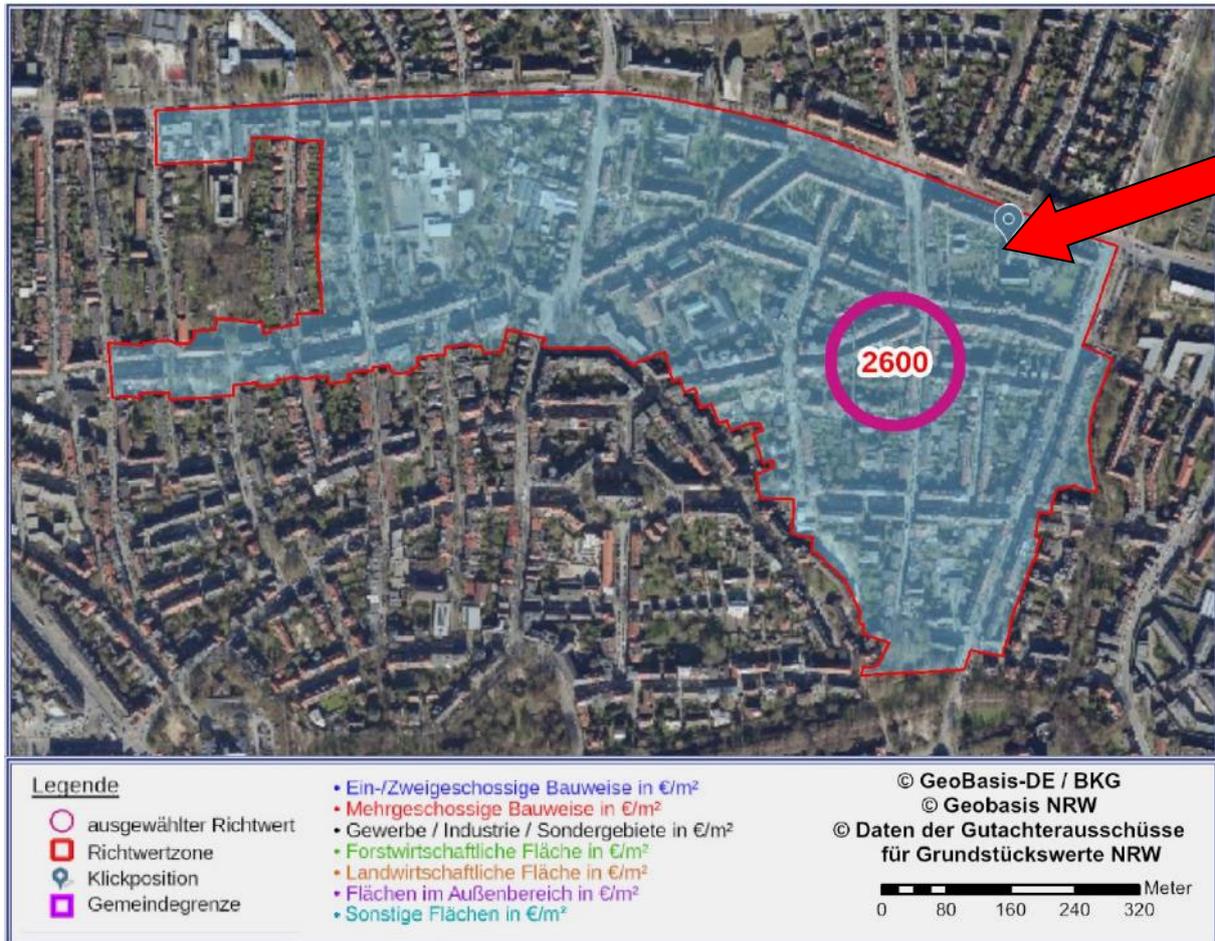
	Fläche:	Wertansatz:	Gesamtbodenwert:
Flurstücke: 255, 678, 679	859 m <sup>2</sup>	2.431,00 €/m <sup>2</sup>	= 2.088.229,00 €
		Gesamtbodenwert	= 2.088.229,00 €

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:

$$29,154 / 1.000 \quad \times \quad 2.088.229,00 \text{ €} \quad = \quad 60.880,00 \text{ €}$$

**Bodenwertanteil Wohnungseigentum Nr. 16 rd. 60.900,00 €**

## 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 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 die Bauakte. 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.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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 eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 16 des Aufteilungsplans). Das Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Cheruskerring 80a mit ausgebautem Dachgeschoss. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr. 16 auf dem Dachboden zugeordnet sowie das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. A 16. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus 21 Wohnungen sowie 5 Garagen (3 davon als Doppelparker) und 13 Pkw-Einstellplätze. Das Wohnhaus wurde in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise, laut Bauakte ca. 1976, errichtet. Es ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach ausgestattet, welches mit Dachziegeln gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Außenwandflächen sind größtenteils mit einem Verblendstein versehen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt, laut Bauakte, über eine Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Art und Zweck der Baulichkeit:	zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit 21 Wohneinheiten
Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise
Ursprungsbaujahr:	ca. 1976 (lt. Bauakte)
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Rohbau / Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, größtenteils mit Verblendstein; tlw. Fliesen; die Balkone sind gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte), Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (lt. Bauakte)
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein verbrauchsorientierter Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag vorgelegen, der Endenergieverbrauchskennwert liegt bei 185,8 kWh (m <sup>2</sup> * a)
Treppenhaus:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach, Dacheindeckung aus Dachziegeln; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Heizung:	Gaszentralheizung (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Wasserversorgung über öffentlichen Anschluss, Regen- und Abwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Strom-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden

Besondere Ausstattung: Gegensprechanlage; Rest unbekannt

### **3.2 Ausstattungsbeschreibung des Wohnungseigentums Nr. 16:**

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner der Zutritt in das zu bewertende Wohnungseigentum nicht ermöglicht, so dass hierzu keine detaillierten Angaben gemacht werden können.

Wohnungseingangstür: unbekannt

Innentüren: unbekannt

Bodenbeläge: unbekannt

Deckenverkleidungen: unbekannt

Wandverkleidungen: unbekannt

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden

Elektro-Installation: unbekannt

Sanitär-Installationen: unbekannt

Heizung: Gaszentralheizung (lt. Bauakte)

Warmwasserbereitung: unbekannt

Besondere Ausstattung: unbekannt

### **3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Die Wegefläche zum Hauseingang sowie auch zum Hof mit den Garagen und den Pkw-Einstellplätzen ist gepflastert. Der restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksbereich ist mit Sträuchern bepflanzt.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 16 des Aufteilungsplans). Das Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Cheruskerring 80a mit ausgebautem Dachgeschoss. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr. 16 auf dem Dachboden zugeordnet sowie das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. A 16. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus 21 Wohnungen sowie 5 Garagen (3 davon als Doppelparker) und 13 Pkw-Einstellplätze. Ob die zu bewertende Wohnung zurzeit vermietet ist, konnte nicht ermittelt werden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 16 teilt sich, laut Teilungserklärung, auf in Flur, Bad und Wohn-/Schlafraum mit Kochnische. Die räumliche Aufteilung entspricht, laut Teilungserklärung, dem heutigen Standard von Appartements und ist daher als funktionell geplant zu bezeichnen. Die Raumhöhen konnten von mir nicht gemessen werden. Alle Räume sind ausreichend groß und verfügen über eine gute Belichtung- und Belüftungsmöglichkeit, lediglich das Bad ist innenliegend ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Darüber hinaus gehören zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr. 16 auf dem Dachboden sowie das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. A 16. Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut, eine Waschküche sowie ein Fahrradkeller sind vorhanden. Die Mieterkeller befinden sich, als Abstellraum, im Dachboden. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem äußerlich normal unterhaltenen Zustand. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

### **3.4 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 und 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. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem zu bewertenden Sondereigentum sowie an dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Es ist jedoch noch einmal anzumerken, dass mir trotz fristgerechtem Anschreiben kein Zutritt zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 16 sowie auch in das Gemeinschaftseigentum ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

### 3.5 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 eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus mit insgesamt 21 Wohnungen zu beurteilen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1976 errichtet sowie nachfolgend augenscheinlich ordentlich instandgehalten. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Wohnungseigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o.g. Grundsätzen entsprechend, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **35 Jahren**, bei einer Normallebensdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

### 3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten im Rahmen des Ortstermins, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, örtlich nicht aufgemessen werden. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche werden den vorliegenden Zeichnungen sowie der Berechnung aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die zu bewertende Wohnung Nr. 16 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 22 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 1,71 * 1,40	2,39 m <sup>2</sup> x 0,97	2,32 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 1,80 * 1,40	2,52 m <sup>2</sup> x 0,97	2,44 m <sup>2</sup>
<u>Wohn-/Schlafraum mit Kochnische:</u> 4,76 * 3,51 + 1,05 * 0,90	17,65 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>17,12 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	21,88 m <sup>2</sup>
	<b>rund</b>	<b><u>22 m<sup>2</sup></u></b>

## 4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

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 Verzinsungsbeitrag 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 (Ausgabe 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 Eigentumswohnungen keine Marktpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren), gemäß § 14 Abs. 1 und 2 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 ein Wohnungseigentum, das entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen dem Unterzeichner, auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, eine Anzahl von insgesamt neun Vergleichskaufpreisen vor. Zur Plausibilisierung des Vergleichswerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Miet spiegels für die Stadt Münster vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Vergleichswertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

## **4.1 Ermittlung des Ertragswerts:**

### **4.1.1 Mietsondierung:**

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Ob die zu bewertende Wohnung zurzeit vermietet ist, konnte nicht ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Münsteraner Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung und Beschaffenheit, eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 360,00 € (inklusive des Pkw-Einstellplatzes Nr. A 16) als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

### **4.1.2 Bewirtschaftungskosten:**

In der in Ansatz gebrachten Miete 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:**

Wohnungseigentum	13,50 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche / Anno
Pkw-Einstellplatz	102,00 € / Stück / Anno

#### **Verwaltungskosten:**

Wohnungseigentum	412,00 € / Stück / Anno
Pkw-Einstellplatz	45,00 € / Stück / Anno

**Mietausfallwagnis:** 2,0 % des Jahresrohertrags

### 4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 14 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 (§§ 17 bis 20), abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 14 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Für vermietete Eigentumswohnungen in den Zonen 1 bis 3 wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 % mit einer Standardabweichung von 0,5 %, für nicht vermietete Eigentumswohnungen in den Zonen 1 bis 3 wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,6 % mit einer Standardabweichung von 0,4 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte Zinssätze für typisch genutzte Eigentumswohnungen 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.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren, der 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 1,0 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.1.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$360,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 4.320,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 22 \text{ m}^2 = 297,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Einstellplatz} \quad 102,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 102,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 412,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 412,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Einstellplatz} \quad 45,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 45,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 4.320,00 = 86,40 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{942,40 \text{ €}} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 942,00 \text{ €} \quad - 942,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{3.378,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$1,0 \% \text{ von } 60.900,00 \text{ €} = - 609,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums Nr. 16:} \quad = \underline{2.769,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 29,41. Mithin ergibt sich:

$$2.769,00 \text{ €} \times 29,41 = 81.436,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 16:} \quad = + 60.900,00 \text{ €}$$

$$= \underline{142.336,00 \text{ €}}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= - 0,00 \text{ €}$$

$$= \underline{142.336,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 16:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{142.000,00 \text{ €}}}$$

## 4.2 Ermittlung des Vergleichswerts:

Das Vergleichswertverfahren ist ein bewährtes und häufig angewendetes Verfahren zur Bewertung eines Wohnungseigentums. Es basiert in der Regel auf der Grundlage von Kaufpreisen solcher Objekte, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Dies sind insbesondere vorhergegangene Kauffälle vergleichbarer Wohneinheiten im gleichen Gebäude oder in einer vergleichbaren Wohnanlage im direkten Umfeld. Diese Vergleichskaufpreise werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufbereitet und in der Kaufpreissammlung zusammengeführt und gesammelt.

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjekts und des Vergleichsobjekts, sind durch geeignete Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies ist allerdings auch vom Umfang und der Qualität der zur Verfügung stehenden Vergleichspreise abhängig. Grundsätzlich gilt hierbei, dass die Vergleichskaufpreise geeignet sein müssen, d.h. direkt verwendbar, oder sie müssen durch Anpassung auf den Zustand des Bewertungsobjekts vergleichbar gemacht werden können.

Vergleichskaufpreise mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen müssen ausgeschlossen werden. Bei der Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der Sammlung des Gutachterausschusses wurde dies bereits berücksichtigt, weil diese Kaufpreise vorab ausgefiltert und üblicherweise nicht in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Des Weiteren sind auch nicht ersichtliche Besonderheiten (Ausreißer) auszuschließen. Diese können z. B. vorliegen, wenn Familienangehörige oder Bekannte durch besondere Notlagen, Konditionen oder Unkenntnis der Marktlage unter oder über Wert verkaufen. Deshalb wird zur Ableitung eines ausgeglichenen Werts aus einer Stichprobe (n), das arithmetische Mittel, wie bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens üblich, gebildet. Als Ausreißer werden vereinfachend, gemäß dem Urteil des Kammergerichts Berlin vom 25.09.1965 – U1449/68, Vergleichswerte mit einer Abweichung von  $\pm 30\%$  vom arithmetischen Mittelwert, angesehen.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. Instandhaltungsrückstau, Bauschäden), die nur auf das zu bewertende Objekt zutreffen, jedoch nicht bei den anderen Vergleichsobjekten bekannt sind, werden gesondert berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt liegen, laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, neun geeignete Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 vor. Diese Vergleichskaufpreise sind Weiterverkäufe und stammen aus dem direkten Umfeld des zu bewertenden Objekts, vergleichbarer Art und Lage. Diese Wohnungen weisen eine vergleichbare Ausstattung mit Bad/WC und Sammelheizung sowie ansonsten baujahrtypische, durchschnittliche Eigenschaften auf.

Eine bedingte Differenzierung bedeutet in diesem Fall, dass die Vergleichswohnungen im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durch den Sachverständigen besichtigt werden konnten und somit keine differenzierte Betrachtung der Abweichungen bei z. B. der Beschaffenheit, besonderer Ausstattungsmerkmale oder Lage im Gebäude, bzw. über eine Nord- Südausrichtung, getroffen werden können. Des Weiteren beinhalten die Vergleichskaufpreise den anteiligen Wert für das Gebäude und die Außenanlagen, einschließlich des Werts für Grund und Boden. In diesem Wert sind jedoch Nebengebäude, Garagen bzw. Stellplätze nicht enthalten.

Folgende Vergleichskaufpreise wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung genannt:

<b>Nr.</b>	<b>Vertrags- jahr</b>	<b>Straße</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> / WF</b>
1.	2021	Marientalstraße	1968	21	6.429,00 €
2.	2021	Schmale Straße	1978	21	6.143,00 €
3.	2022	Cheruskerring	1977	27	4.712,00 €
4.	2022	Cheruskerring	1977	27	4.718,00 €
5.	2023	Melchersstraße	1978	22	4.745,00 €
6.	2023	Wermelingstraße	1973	23	6.478,00 €
7.	2023	Schmale Straße	1978	21	4.176,00 €
8.	2023	Melchersstraße	1974	27	5.936,00 €
9.	2023	Schmale Straße	1978	21	6.519,00 €

Hinsichtlich der Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2023 wird in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) 09.01.2024 eine Anpassung vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 18 ImmoWertV in Anlehnung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten Preisindexreihe für Eigentumswohnungen (im Falle eines Weiterverkaufs) im Gebiet der Stadt Münster. Hierdurch wird die allgemeine Entwicklung der Grundstückswerte sowie des Grundstücksmarkts erfasst. Demnach ergab sich allein zwischen den Jahren 2021 (80,0 Punkte) und 2023 (100,0 Punkte) eine Indexveränderung von 25,00 %. Zwischen den Jahren 2022 (89,0 Punkte) und 2023 (100,0 Punkte) ergab sich eine Indexveränderung von 12,36 %. Da die Wertstellung der Indexreihe jeweils zum 31. Dezember des Untersuchungsjahrs erfolgt und seit dem 31.12.2022 zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 09.01.2024 noch keine Indexwerte vorliegen, wird hier keine Anpassung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Indexveränderung werden die Kaufpreise an die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Es ergeben sich somit folgende, auf einen Euro gerundete, Vergleichskaufpreise unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 09.01.2024:

<b>Nr.</b>	<b>Vertragsjahr</b>	<b>Straße</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis je m<sup>2</sup> / WF</b>
1.	2021	Marientalstraße	1968	21	8.036,00 €
2.	2021	Schmale Straße	1978	21	7.679,00 €
3.	2022	Cheruskerring	1977	27	5.294,00 €
4.	2022	Cheruskerring	1977	27	5.301,00 €
5.	2023	Melchersstraße	1978	22	4.745,00 €
6.	2023	Wermelingstraße	1973	23	6.478,00 €
7.	2023	Schmale Straße	1978	21	4.176,00 €
8.	2023	Melchersstraße	1974	27	5.936,00 €
9.	2023	Schmale Straße	1978	21	6.519,00 €

Der arithmetische Mittelwert (auch Durchschnitt genannt) ist der Mittelwert, der als Quotient aus der Summe aller Werte und der Anzahl der Werte definiert ist. Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Wohnfläche, beträgt somit nach sachverständiger Vorberechnung rund 23 m<sup>2</sup>.

Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche, beträgt nach sachverständiger Vorberechnung rund 6.018,00 €/m<sup>2</sup>.

Laut zuvor genanntem Urteil des Kammergerichts Berlin, werden vereinfachend als Ausreißer, Vergleichswerte mit einer Abweichung von  $\pm 30\%$  vom arithmetischen Mittelwert angesehen. Das heißt, dass Vergleichskaufpreise, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen als nicht geeignet anzusehen sind.

Die obere Grenze liegt demnach bei  $6.018,00 \text{ €/m}^2 \times 1,3 = 7.823,00 \text{ €/m}^2$ .

Die untere Grenze liegt demnach bei  $6.018,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7 = 4.213,00 \text{ €/m}^2$ .

Die Vergleichskaufpreise Nr. 1 und Nr. 7 sind, gemäß dem Urteil des KG Berlin, als Ausreißer anzusehen und werden daher zur nachfolgenden Ermittlung des Vergleichswerts als nicht geeignet aussortiert. Die restlichen sieben Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der 30 % Spanne und können als geeignet angesehen werden. Bezüglich der Wohnfläche ist keine signifikante Abweichung zwischen der ermittelten durchschnittlichen Wohnfläche von rund 23 m<sup>2</sup> der Vergleichskaufpreise im Verhältnis zu der tatsächlichen, im Rahmen der Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums in Höhe von rund 22 m<sup>2</sup>, feststellbar.

Über die Vorgaben des Urteils hinaus, gibt es zudem noch eine Möglichkeit, mittels des Variationskoeffizienten (V), eine Aussage bezüglich der statistischen Güte der Datenwahl (der Vergleichskaufpreise) zu treffen. Hierzu wird zunächst die Standardabweichung, das geometrische Maß der Streuung der Vergleichskaufpreise ermittelt, in der bei einer Normalverteilung zwei Drittel aller Werte liegen sollten.

Die Standardabweichung wird danach durch das arithmetische Mittel dividiert. Multipliziert man diese berechnete Zahl mit 100, so wird die Standardabweichung in Prozent des arithmetischen Mittels ausgedrückt. Dies bedeutet, je kleiner der Quotient,

desto geringer ist die Varianz. Abweichungen von mehr als 0,15 oder 15 % werden gemäß Hauke Petersen [Petersen, Marktorientierte Immobilienbewertung, Kompendium für Makler, Hausverwalter und Sachverständige, Boorberg, 6. Auflage 1994] als bedenklich eingestuft. Der Variationskoeffizient wird demnach wie folgt ermittelt:

$$\text{Variationskoeffizient (V)} = \frac{\text{Standardabweichung (S)}}{\text{Arithmetische Mittel (X)}}$$

Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 2 bis Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 9) liegt, nach sachverständiger Vorberechnung, bei rund **5.993,00 €/m<sup>2</sup>** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 2 bis Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 9) liegt, ebenfalls nach sachverständiger Vorberechnung, bei rund **990,00 €/m<sup>2</sup>**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{990,00 \text{ €/m}^2}{5.993,00 \text{ €/m}^2} = 0,1652$$

**rund 0,17**

Da der Variationskoeffizient mit 0,17 oberhalb von 0,15 liegt, müssen weitere Kaufpreise (Kaufpreis Nr. 2) aussortiert werden. Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 3 bis Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 9) liegt nunmehr nach sachverständiger Vorberechnung bei rund **5.712,00 €/m<sup>2</sup>** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 2 bis Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 9) liegt, ebenfalls nach sachverständiger Vorberechnung, bei rund **717,00 €/m<sup>2</sup>**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{717,00 \text{ €/m}^2}{5.712,00 \text{ €/m}^2} = 0,1255$$

**rund 0,13**

Da der Variationskoeffizient mit 0,13 unterhalb von 0,15 liegt, muss kein weiterer Kaufpreis aussortiert werden. Die Güte der vorliegenden Datenauswahl (die zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogenen und übrig gebliebenen 6 vorliegenden Kaufpreise) kann daher nun als homogen und folglich gut beurteilt werden.

#### 4.2.1 Vergleichswertberechnung:

Es ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 16 des Aufteilungsplans, unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten arithmetischen Mittelwerts, in Höhe von 5.712,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche:

$$22 \text{ m}^2 \quad \times \quad 5.712,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 125.664,00 \text{ €}$$

zzgl. Wertzuschlag für das Sondernutzungsrecht an dem  
Pkw-Einstellplatz Nr. A 16: = 15.880,00 €

---

$$= 141.544,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-  
merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: = - 0,00 €

---

$$= 141.544,00 \text{ €}$$

**Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 16:      rd.      142.000,00 €**

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelte Werte:

a) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 16:	142.000,00 €
b) Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 16:	142.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen keine Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Vergleichswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Vergleichswerts, 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) des 29,154/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch von Münster Blatt 21933, Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstücke 255, 678 und 679, Cheruskerring 80a in 48147 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 des Aufteilungsplans, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 09. Januar 2024, auf insgesamt

**142.000,00 €**

(einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 6.455,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
einschließlich des Nutzungsrechts an dem Pkw-Einstellplatz Nr. A 16.

**vorläufiger Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag: 142.000,00 €**

Jedoch konnte von dem Unterzeichner, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, das Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekanntem Zustands und des damit verbundenen Risikos wird auf den zuvor ermittelten vorläufigen Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5,0 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

vorläufiger Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	142.000,00 €
./i. Sicherheitsabschlag (5,0 % von 142.000,00 €)	<u>- 7.100,00 €</u>
	134.900,00 €

**Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: rd. 135.000,00 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des 29,154/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch von Münster Blatt 21933, Gemarkung Münster, Flur 108, Flurstücke 255, 678 und 679, Cheruskerring 80a in 48147 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 des Aufteilungsplans, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 09. Januar 2024, auf insgesamt

**135.000,00 €**

(einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 6.136,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
einschließlich des Nutzungsrechts an dem Pkw-Einstellplatz Nr. A 16.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 44 Seiten zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke 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 06.02.2024

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.“**