

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGM-174-22-MS**

Grundstück:

**Kronstadtweg 7**

**48151 Münster**

Flur 199

Flurstück 112

Gemarkung Münster

Grundbuchblatt 7966 von Münster



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster

Gerichtsstraße 6

48149 Münster

Geschäftsnummer:

**009 K 029/22**

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 199, Flurstück 112, Kronstadtweg 7 in 48151 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Montag, 06.02.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

**06. Februar 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.



**gif** Mitglied

GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

**b.v.s.**  
Sachverständige

Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie  
qualifizierter Sachverständiger i. 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](http://WWW.SV-SCHEIPER.DE)  
[INFO@SV-SCHEIPER.DE](mailto:INFO@SV-SCHEIPER.DE)  
[UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE](mailto: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: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibungen: .....</b>	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	14
2.4	Grundbuch: .....	15
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	18
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	18
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	19
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	20
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung: .....</b>	<b>21</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	22
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	25
3.3	Baulicher Zustand / Schäden: .....	26
3.4	Berechnung der Wohnfläche: .....	26
3.5	Berechnung der Bruttogrundfläche: .....	27
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks: .....</b>	<b>28</b>
4.1	Ermittlung des Liquidationswerts: .....	33
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert): .....</b>	<b>35</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage: .....</b>	<b>36</b>
<b>7.0</b>	<b>Plananlage: .....</b>	<b>50</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 09.12.2022 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 7966 von Münster, Gemarkung Münster, Flur 199, Flurstück 112, Kronstadtweg 7 in 48151 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 06.02.2023 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Vertreter des Antragstellers die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Wohnhaus konnte größtenteils von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden. Lediglich zwei Räume im Erdgeschoss des Wohnhauses sowie der Anbau an der Rückseite waren nicht zugänglich.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Münster der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 09.12.2022 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Vom Bauordnungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt keine Bauakte vorliegt. Aufgrund des vorgefundenen Zustands in den Räumlichkeiten konnten die Maße zur Berechnung der Wohnfläche von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich nicht aufgemessen werden. Die Räume waren überwiegend vermüllt und mit Unrat vollgestellt. Da auch keine Bauakte vorhanden ist, kann keine Angabe zu der Wohnfläche gemacht werden. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wird mittels der Maße aus dem vorliegenden Katasterplan überschlägig ermittelt. Ich weise trotzdem darauf hin, dass dadurch Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 06.02.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Anbau im Stadtteil Geist. Das Objekt soll, laut mündlicher Angabe beim Ortstermin, seit mehreren Jahren unbewohnt sein.

Vor Ort wurde festgestellt, dass sich das Objekt in einem nicht nutz- und bewohnbaren Zustand befindet. Um das Objekt überhaupt wieder einer Wohnnutzung zuführen zu können, wären zunächst umfangreiche Räumungs-, Desinfektions-, Dekontaminations- und Sanierungsarbeiten erforderlich, da an verschiedenen, sichtbaren Stellen teilweise massive Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall erkennbar sind. Zudem konnte keine Kesselanlage der Heziung vorgefunden werden. Seit wann das Objekt somit unbeheizt ist, ist nicht bekannt. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass augenscheinlich keine nennenswert Instandhaltungsmaßnahmen an Dach und Fach in den zurückliegenden Jahren stattgefunden haben. Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine bauliche Anlage, die im Sinne besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 Absatz 3 Satz 2 ImmoWertV subjektiv nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist (Liquidationsobjekt) und folglich - in der derzeitigen Form - nicht mehr marktfähig ist. Mit Blick auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte alsbald freigelegt und anschließend einer wirtschaftlich tragfähigen Neubebauung zugeführt.

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

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) keine Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 09.12.2022
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
  - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;

- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktberichte 2022/2023 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.

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 Liquidationswerts, sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten 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 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 Deutschlands, hinter Köln, die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Mehr als die Hälfte der Fläche (ca. 152 Quadratkilometer) sind Agrar- und Grünflächen, 15 % (ca. 46 Quadratkilometer) werden von Wald bedeckt. Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in Münster, im Stadtteil Geist und ist ca. 3,5 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück wird vom Kronstadtweg, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 985 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 3,5 km von Münster-Zentrum
  - ca. 5,7 km von der A43, Kreuz Münster-Süd
  - ca. 5,7 km von der A1, Anschlussstelle Münster-Hiltrup
  - ca. 3,6 km vom Hauptbahnhof Münster
  - ca. 28,7 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), einer Kirche, einer Schule sowie einem Krankenhaus. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

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

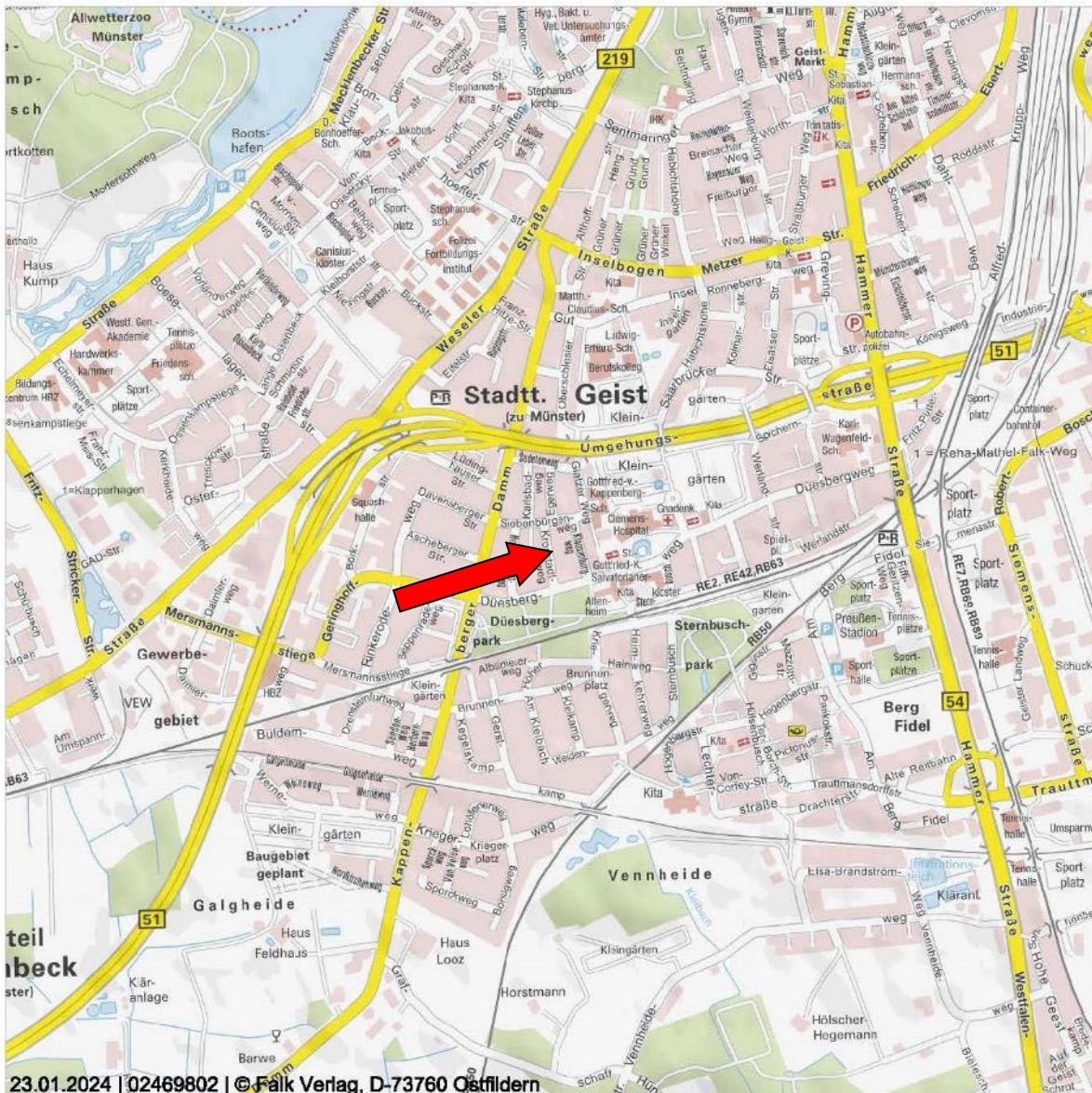
Die Bauakte konnte nicht eingesehen werden, da laut Aussage des Bauordnungsamtes der Stadt Münster keine Akte für das Objekt vorhanden ist. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 12 % bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 44,5 m.

## 2.1 Stadtplan:

### Regionalkarte MairDumont

48151 Münster , Westf, Kronstadtweg 7



23.01.2024 | 02469802 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 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 02469802 vom 23.01.2024 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



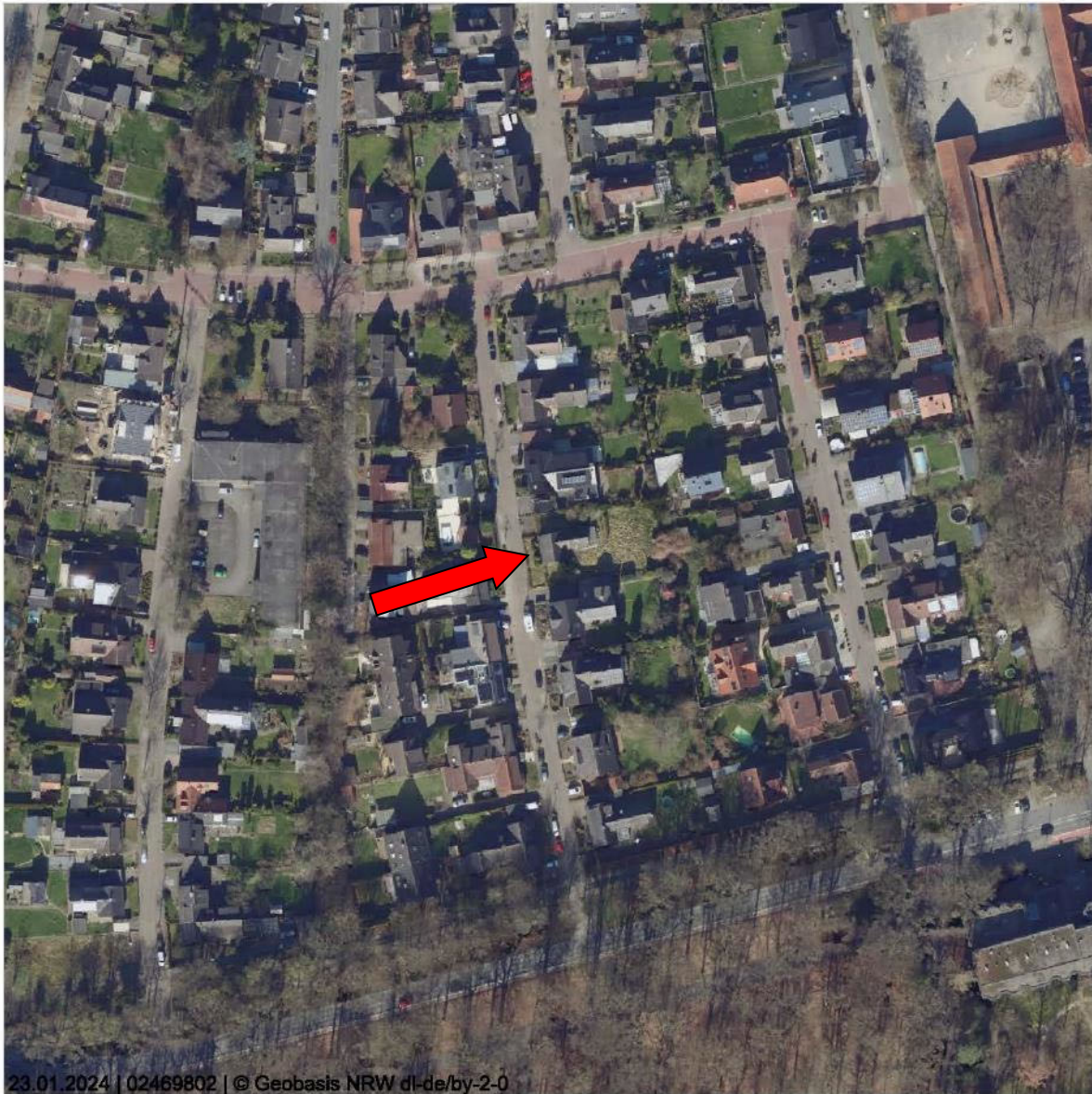
## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48151 Münster , Westf, Kronstadtweg 7



geoport



23.01.2024 | 02469802 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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



0

200 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

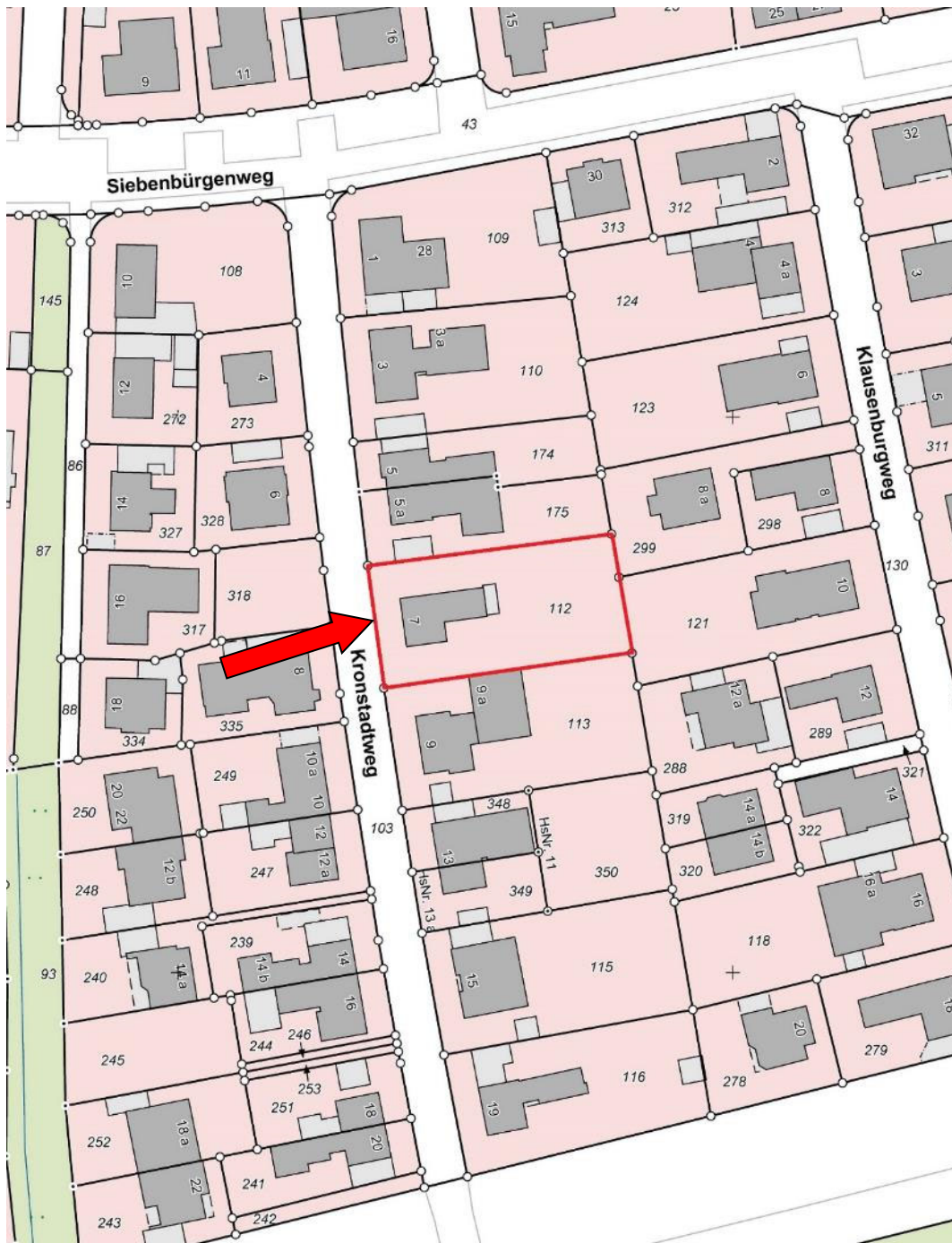
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02469802 vom 23.01.2024 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

## 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Münster)

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

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

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



## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Münster:	Blatt 7966
Gemarkung:	Münster
Flur:	199
Flurstück:	112
Flurstücksgröße:	985 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Kronstadtweg 7

### Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

#### Ifd. Nr. 1:

Das Grundstück ist Reichsheimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes. Ausgeber ist die Stadt Münster. Der Betrag des Entgelts für den Grund und Boden beträgt 751,57 RM (siebenhunderteinundfünfzig 57/100 Reichsmark). Eingetragen am 19. Juni 1948 und umgeschrieben am 3. Februar 1971.

#### Ifd. Nr. 2:

wurde gelöscht

#### Ifd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 009 K 029/22). Eingetragen am 20.09.2022.

### 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 schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Kronstadtweg 7, Gemarkung Münster, Flur 199, Flurstück 112, 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 „Kronstadtweg 7“ (Gemarkung Münster, Flur 199, Flurstück 112) nicht im städt. Altlasten-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

### **Denkmalschutz:**

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt - Städtische Denkmalbehörde - der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Kronstadtweg 7 nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste eingetragen ist. Auf dem angefragten Grundstück befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW.

### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Immobilie in Münster, „Kronstadtweg 7“, 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 nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 (1) BauGB) liegt, so dass Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB) zu beurteilen sind.



### **Erschließungskosten:**

Nach Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Kronstadtweg 7, Gemarkung Münster, Flur 199, Flurstück 112, durch den Kronstadtweg erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist erledigt.

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

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

Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag ist bezahlt.

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

## 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

**780,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, mit einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

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

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von rund 44,5 m, gegenüber der Grundstückstiefe von 30 m bei dem Bodenrichtwertgrundstück sowie der vorhandenen Grundstücksgröße von 985 m<sup>2</sup>, gegenüber der Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bei dem Bodenrichtwertgrundstück, wird ein Abschlag in Höhe von insgesamt rund 5 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 780,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Größe und Tiefe des Grundstücks, in Höhe von rund 5 %

$$780,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% = \frac{- 39,00 \text{ €/m}^2}{741,00 \text{ €/m}^2}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 112	985 m <sup>2</sup>	741,00 €/m <sup>2</sup>	= 729.885,00 €

**Bodenwert rund = 729.900,00 €**

## 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](http://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 anwesenden Vertreters des Antragstellers.

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 des anwesenden Vertreters des Antragstellers während des Ortstermins. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

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

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Anbau. Das Haus ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet worden. Das genaue Ursprungsbaupjahr ist unbekannt. Vermutlich wurde dies aus sachverständiger Sicht jedoch in den 1930er Jahren errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist und über Rinnen jeweils mit Fallrohr entwässert wird. Das Dachgeschoss ist größtenteils zu Wohnzwecken ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind verputzt und größtenteils gestrichen. Die Beheizung des Objekts erfolgt zentral über eine Ölheizung. Die Fenster sind aus Holz mit Einfachverglasung gefertigt, welche nachträglich mit Kunststoffrollläden ausgestattet wurden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von nicht modernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit größtenteils ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	das Objekt ist nicht unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	unbekannt; vermutlich in den 1930er Jahren
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte, vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und größtenteils mit Anstrich
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem

	Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecken:	Holzbalken bzw. Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Treppen:	Holztreppe lackiert mit Textilboden ins DG, interne Treppe im EG aus Stahlbeton
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Betondachsteineindeckung; das Dachgeschoss ist größtenteils zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung und nachträglich angebrachten Kunststoffrollläden; Dachluken
Haustür:	Metalltür mit Glaseinsatz (Hauseingang Westfassade), Holztür mit Glaseinsatz (Nebeneingang Südfassade)
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz; Stahltür
Oberböden:	Holzdielen mit Textilboden, PVC
Wandverkleidungen:	verputzt, tlw. tapeziert, tlw. gestrichen, Strukturtapete, im Sanitärbereich teilweise gefliest

Deckenverkleidungen:	verputzt, tlw. tapeziert, gestrichen
Elektro-Installation:	die Elektrounterverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und evtl. FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen ist unbekannt; das Schalterprogramm in einfach
Sanitär-Installationen:	<u>Bad im EG:</u> bodenstehendes WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne <u>WC im DG:</u> bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken
Heizung:	zentral über eine Ölheizung (Kessel zurzeit nicht vorhanden) mit Öltank
Warmwasserbereitung:	über Untertischgeräte bzw. einen Boiler
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	nicht vorhanden

Der in massiver Mauerwerksbauweise errichtete Anbau an der rückwärtigen Giebelfassade des Einfamilienhauses ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Pultdach versehen, welches mit Wellfaserzementplatten gedeckt ist und über eine Rinne mit Fallrohr entwässert wird. Die äußeren Fassadenflächen sind lediglich gestrichen. Der Zugang erfolgt über eine Holztür, die Belichtung über zwei einfachverglaste Holzfenster. Weitere Angaben sind, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, unbekannt.



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

#### **Außenanlagen:**

Vom Gehweg aus führt ein plattierter Weg zum Hauseingang mit zwei Stufen an der westlichen Fassade, weiter zum Nebeneingang mit einer Stufe an der südlichen Fassade, bis hin zum Zugang des Anbaus an der östlichen Fassade. An der nordwestlichen Grundstücksecke ist eine gepflasterte Freifläche, welche zum Abstellen von z.B. zwei Pkws möglich ist. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät, begrünt bzw. mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Neben der südwestlichen Gebäudeecke befindet sich ein Stahlgitter-Gartentor, die restliche Einfriedung des Grundstücks erfolgt mittels einer Hecke bzw. Maschendrahtzauns.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Anbau im Stadtteil Geist. Das Objekt soll, laut mündlicher Angabe beim Ortstermin, seit mehreren Jahren unbewohnt sein.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Flur, Windfang, drei Zimmer, Bad, zwei Abstellräume und einem Kellerersatzraum mit Hausanschlüssen. Über eine Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, welches angeordnet ist in Flur, WC und drei Zimmer. Zurzeit ist keine interne Verbindung vom Erdgeschoss zu der Treppe ins Dachgeschoss vorhanden, da eine Tür zum Windfang geschlossen wurde. Die räumliche Aufteilung entspricht zum Teil dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalen Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Von außen gelangt man, an der südlichen Fassade, zu dem Heizraum mit Öltankraum sowie an der westlichen Fassade in den Anbau. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

### **3.3      Baulicher Zustand / Schäden:**

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

An dem zu bewertenden Objekt konnte kein bewertungsrelevanter Instandhaltungsrückstau erkannt werden, da nachfolgend das Liquidationsverfahren angewandt wird.

### **3.4      Berechnung der Wohnfläche:**

Aufgrund des vorgefundenen Zustands in den Räumlichkeiten konnten die Maße zur Berechnung der Wohnfläche von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich nicht aufgemessen werden. Die Räume waren überwiegend vermüllt und mit Unrat vollgestellt. Da auch keine Bauakte vorhanden ist, kann keine Angabe zu der Wohnfläche gemacht werden.

### 3.5 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus dem vorliegenden Katasterplan überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Erdgeschoss und Dachgeschoss des Einfamilienhauses sowie das Erdgeschoss des Anbaus.

#### Einfamilienhaus:

Erdgeschoss

$$8,75 * 7,50 * 5,25 * 8,00 = 107,63 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$8,75 * 7,50 * 5,25 * 8,00 = \underline{107,63 \text{ m}^2}$$

215,26 m<sup>2</sup>

**rd. 215 m<sup>2</sup>**

#### Anbau:

Erdgeschoss

$$5,25 * 2,25 = 11,81 \text{ m}^2$$

**rd. 12 m<sup>2</sup>**

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Vor Ort wurde festgestellt, dass sich das Objekt in einem nicht nutz- und bewohnbaren Zustand befindet. Um das Objekt überhaupt wieder einer Wohnnutzung zuführen zu können, wären zunächst umfangreiche Räumungs-, Desinfektions-, Dekontaminations- und Sanierungsarbeiten erforderlich, da an verschiedenen, sichtbaren Stellen teilweise massive Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall erkennbar sind. Zudem konnte keine Kesselanlage der Heziung vorgefunden werden. Seit wann das Objekt somit unbeheizt ist, ist nicht bekannt. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass augenscheinlich keine nennenswert Instandhaltungsmaßnahmen an Dach und Fach in den zurückliegenden Jahren stattgefunden haben. Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine bauliche Anlage, die im Sinne besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 Absatz 3 Satz 2 ImmoWertV subjektiv nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist (Liquidationsobjekt) und folglich - in der derzeitigen Form - nicht mehr marktfähig ist. Mit Blick auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte alsbald freigelegt und anschließend einer wirtschaftlich tragfähigen Neubebauung zugeführt.

Demzufolge beläuft sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unter Beachtung von § 4 Absatz 3 Satz 3 ImmoWertV auf 0 Jahre, womit der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Liquidationswertverfahrens bewertet werden würde.

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.“

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. Dies kann aus sachverständiger Sicht aber nicht erkannt werden.

Der Bodenwert ist dabei im Rahmen eines sogenannten 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.

Aus sachverständiger Sicht stehen einem sofortigen Abriss auch keine mietvertraglichen Gründe im Wege, da das Objekt nicht vermietet ist.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Liquidationswertverfahrens bewertet.

---

<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



## 4.1 Ermittlung des Liquidationswerts:

### - Liquidationswertverfahren § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Die Ermittlung des Liquidationswerts erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und somit zum Beispiel, der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Im Falle eines alsbaldigen Abrisses der baulichen Anlagen ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Aufgrund des Gebäudealters und des Zustands des gesamten Objekts (wie zuvor beschrieben) ist von einer Freilegung und Umnutzung des Grundstücks auszugehen.

Die Freilegungskosten beziehen sich in diesem Fall auf die Kosten je Kubikmeter Brutto-rauminhalt des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277/2021 und der vorliegenden Unterlagen. In dem Wertansatz sind auch mögliche Restwertgewinnungserlöse bereits berücksichtigt. Die Abrisskosten wurden sachverständigerseits - ohne Obligo - geschätzt.

Kosten für eine etwaige Altlastensanierung des Bodens (welche sich erst im Zuge des Abbruch zeigen würden) oder eines bisher nicht bekannte Bodenrisikos sind in dieser Schätzung nicht enthalten. Es wird aber aus sachverständiger Sicht empfohlen, auf Basis von Bodenuntersuchungen und konkreten Kostenvoranschlägen von Fachunternehmern, die Freilegungskosten sowie Kosten im Zusammenhang mit einer möglichen Altlastensituation (sofern sich hierfür Anhaltspunkte ergeben), prüfen zu lassen.

Ob in dem Gebäude Asbest, PAK, PCB oder andere giftige oder gesundheitsgefährdende Baustoffe verbaut worden sind, ist nicht bekannt geworden und müsste auch

vor einem möglichen Abriss untersucht werden. Diesbezügliche Kosten wurden bei den geschätzten Freilegungskosten ebenfalls nicht berücksichtigt.

Der Bruttorauminhalt des Gebäudes wurde anhand der vorhandenen Unterlagen grob überschlägig ermittelt.

Der Liquidationswert wird wie folgt ermittelt:

Freilegungskosten einschließlich Fundamente (hiermit ist keine Altlastensanierung des Bodens gemeint!) einschließlich Entsorgung sowie möglicher Restwertgewinnungserlöse, einschließlich der zurzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, in Höhe von 19 %

547 m <sup>3</sup>	x	55,00 €/m <sup>3</sup>	30.085,00 €
--------------------	---	------------------------	-------------

zzgl. Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von rund 10 %

+ 3.008,50 €
--------------

33.0093,50 €
--------------

**Freilegungskosten gesamt**

<b><u>rd. 33.100,00 €</u></b>
-------------------------------

Bodenwert laut Ziffer 2.6

729.900,00 €
--------------

./. Freilegungskosten

<u>- 33.100,00 €</u>
----------------------

696.800,00 €
--------------

**Liquidationswert**

<b><u>rd. 697.000,00 €</u></b>
--------------------------------

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelter Wert:

Liquidationswert = 697.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Münster, Flur 199, Flurstück 112, Kronstadtweg 7 in 48151 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 06. Februar 2023, auf insgesamt

**697.000,00 €**

(sechshundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 708,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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 35 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 30.01.2024

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.“**