

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGM-200-24-MS

Grundstück:

**Saarstraße 8
48145 Münster**

Flur 128

Flurstück 417

Gemarkung Münster

Grundbuch Blatt 14300



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2
48149 Münster

Geschäftsnummer:

9 K 31/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des bebauten Grundstücks Gemarkung Münster, Flur 128, Flurstück 417, Saarstraße 8 in 48145 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Montag, 05.05.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

5. Mai 2025

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!

Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster (0251-494 2901) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich 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
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	6
2.0	Grundstückbeschreibungen:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Grundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	15
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	17
2.6.1	Bodenrichtwert:	17
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	18
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	19
3.0	Baubeschreibung:	20
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Hauses:	21
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	24
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:	25
3.4	Restnutzungsdauer:	27
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	28
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	30
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	34
4.1.1	Mietsondierung:	34
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	35
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	36
4.1.4	Ertragswertberechnungen:	37
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	38
6.0	Fotoanlage:	39
7.0	Baupläne:	62

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 11.12.24 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung **zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Münster, Blatt 14300, Flur 128, Flurstück 417, Saarstraße 8 in 48145 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu er-
statten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 05.05.2025, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt gemeinsam mit einer Miteigentümerin besichtigt wurde. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Münster ein Grundbuchauszug, vom 12.12.2024 zur Verfügung gestellt.

Die Bauakte zu diesem Objekt wurde eingesehen. Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen der besichtigten Räumlichkeiten wird anhand eines örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Ich weise darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.05.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage.

In Bezug auf die Fotoanlage des Gutachtens ist darauf hinzuweisen, dass nur von einem Teil der Wohnungen Fotoaufnahmen angefertigt, bzw. dem Gutachten als Anlage beigefügt werden durften.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, ein solcher Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag nicht vorgelegen.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Für den gartenseitigen Wintergartenanbau im Erdgeschoss, wie auch den gartenseitigen Balkonanbau des Obergeschosses, liegen dem Unterzeichner nach Einsicht in die Bauakte keine entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen vor. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass diese baurechtlich nachgenehmigungsfähig sind. Eine diesbezüglich verbindliche Aussage kann allerdings nur durch das Bauordnungsamt der Stadt Münster, in Form einer entsprechenden Bauvoranfrage oder eines Bauantrags erfolgen. Von Seiten des Unterzeichners wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies nicht Gegenstand des Gutachtauftrags im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist. Ein somit verbleibender Risikofaktor, wird nachfolgend beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 12.12.2024
- 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) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 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: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Grundstücksmarktbericht 2025 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 Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere, die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und der Mietspiegel der Stadt Münster), die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Münster. Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster. Mit annähernd 320.000 Einwohnern ist Münster Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit rund 1,2 Millionen Einwohnern. Die Stadt ist Sitz zahlreicher Behörden und Gerichte, überregionaler Banken und Versicherungen, sowie Sitz von zahlreichen Wirtschafts- und Berufsverbänden. Sie beherbergt eine der größten Universitäten Deutschlands sowie eine Fachhochschule mit insgesamt nahezu 45.000 Studierenden und ist Bischofssitz. Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 75 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind im so genannten tertiären Wirtschaftsbereich tätig. Mit einer Fläche von fast 303 Quadratkilometern ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschland, hinter Köln, die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Mehr als die Hälfte der Fläche (ca. 152 Quadratkilometer) sind Agrar- und Grünflächen, 15 % (ca. 46 Quadratkilometer) werden von Wald bedeckt. Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

Das zu bewertende Objekt liegt zentrumsnah in Münster, im Stadtteil Mauritz und ist ca. 3,0 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Saarstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 739 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Flurstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000, zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 3,0 km von Münster-Zentrum
 - ca. 7,9 km von der A1, Anschlussstelle Münster-Nord
 - ca. 11,0 km von der A43, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 2,8 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 22,0 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- mit dem PKW entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte).

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen sowie geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

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

Die Bauakte konnte eingesehen werden. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere nicht in die Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 417 ist zu ca. 22 % bebaut. Der Weg zum Hauseingang und in den Garten sowie die Fläche vor der Garage sind gepflastert. Der nicht bebaute oder gepflasterte Bereich ist mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, bzw. mit Rasen angelegt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 17,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 42,5 m.

2.1 Stadtplan:



2.2 Luftbild:

Regionalkarte MairDumont

48145 Münster , Westf, Saarstr. 8



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

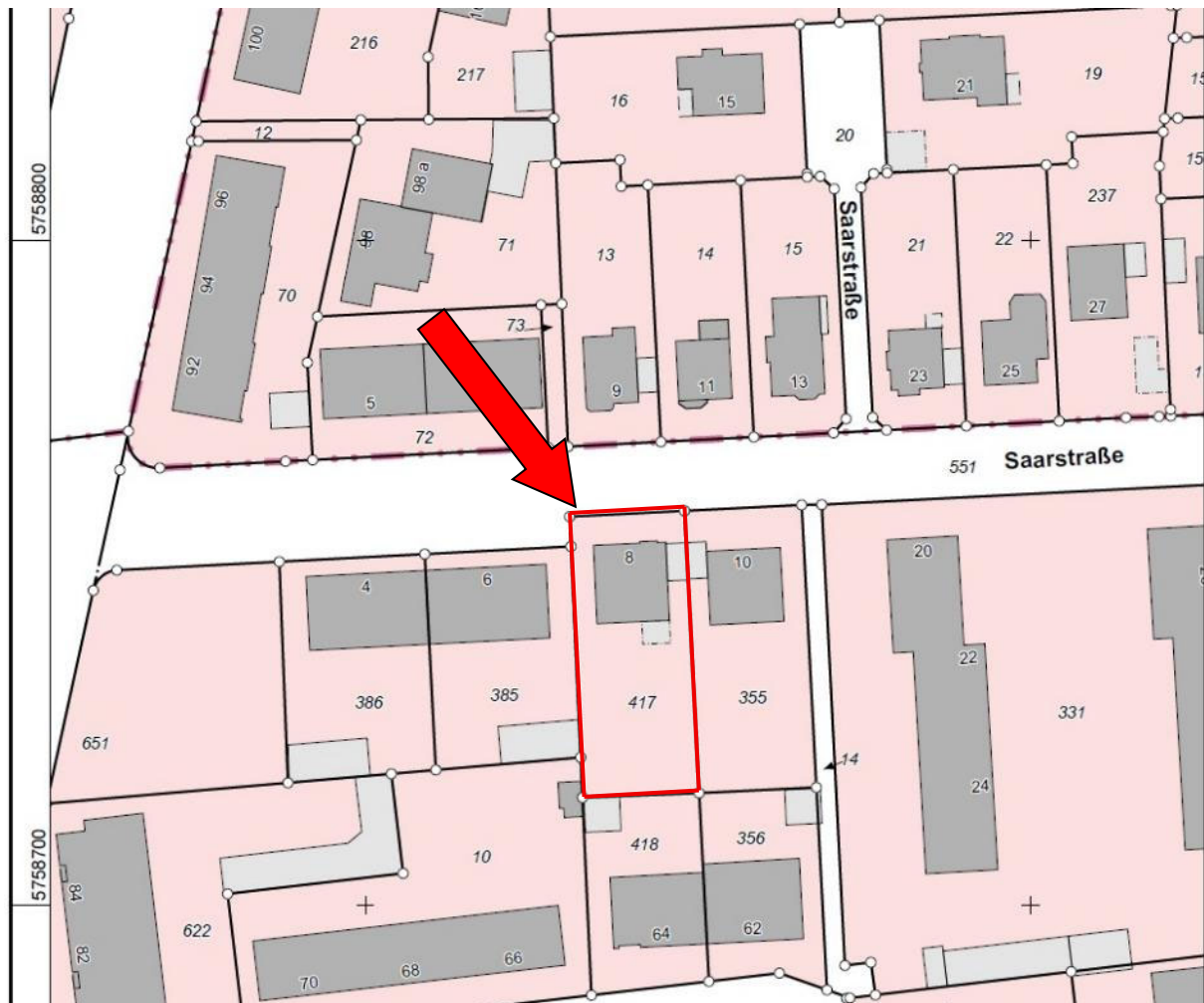
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03129962 vom 13.01.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

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.geoserver.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 14300
Gemarkung:	Münster
Flur:	128
Flurstück:	417
Größe:	739 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Saarstraße 8

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 - 2:

wurden gelöscht

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster – Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 31/23).

Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs:

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Saarstraße 8, Gemarkung Münster, Flur 128, Flurstück 417, im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück „Saarstraße 8“ (Gemarkung Münster, Flur 128, Flurstück 417) nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Saarstraße 8 nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste eingetragen ist. Außerdem wird mitgeteilt, dass sich auf den genannten Grundstücken nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal, gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW befindet.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Das Grundstück liegt, laut Auskunft der Stadt Münster / Stadtplanungsamt, nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§30 (1) BauGB), sodass Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB) zu beurteilen sind. Für das Grundstück liegt kein Beschluss zur Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes vor.

Es liegt keine Veränderungssperre (§14 BauGB) vor. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Umlegungsverfahrens, Sanierungsverfahrens, Erhaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Baudenkmal oder Naturdenkmal.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Münster ist für dieses Grundstück zu berücksichtigen.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Fachbereich Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Immobilie

Saarstraße 8, nach den dort vorliegenden Unterlagen 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.

Erschließungskosten:

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

Ein Kanalanschlussbeitrag fällt für die Grundstücke nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen ebenfalls nicht mehr an.

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

Die noch nicht bezahlten Kanalanschlusskosten und sich der hieraus ergebende Risikofaktor, wird bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

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 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster, auf

1.000,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit einer WGFZ von 0,4 ab 3 Einheiten, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Auf Grund der höheren baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks (vorhandenen WGFZ von 0,5, gegenüber dem Richtgrundstück (mit WGFZ = 0,4 ab 3 Einheiten), wird laut Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle 16 im Grundstücksmarktbericht 2025, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, für die Zone 3, ein angepasster Richtwert von 1.100,00 €/m² angesetzt. Dies entspricht einem Zuschlag von 100,00 €/m² (rund 10,0 %). 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 01.01.2025	1.000,00 €/m ²
Zuschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Flurstücks (WGFZ 0,5) im Verhältnis zu dem Richtwertgrundstück (WGFZ 0,4) in Höhe von 100,00 €/m ²	+ 100,00 €/m ²
	1.100,00 €/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:

Flurstück:	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
417	739 m ²	1.100,00 €/m ²	= 812.900,00 €
Bodenwert Flurstück 417 rund			<u>813.000,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen des Antragstellers und der Antragsgegnerin sowie der jeweiligen Mieter beim Ortstermin.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie die Aussagen beim Ortstermin. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weder der Zustand der Holzbalkendecke sowie der Zustand der Balkenköpfe wurden untersucht.

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Hauses:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage. Das Gebäude wurde in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise ca. 1953 errichtet. Die Außenwandflächen sind verklankert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizung. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von Häusern dieses Ursprungsbaugeschäftes. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Art und Zweck der Baulichkeit:	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, mit drei Wohneinheiten
Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise
Ursprungsbaugeschäft:	ca. 1953
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Rohbau / Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein bedarfsorientierter bzw. verbrauchsorientierter Energieausweis hat

dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Treppenhaus:	Stahlbeton mit Terrazzo zum Keller- und Erdgeschoss mit Stahlgeländer, Holztreppe mit Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss, Einschubleiter zum Spitzboden
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Walmdach, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, Gauben mit Schieferverkleidung an den Seiten
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Wohnungseingangstüren:	Holztüren, weiß gestrichen mit Lichtöffnungen, Zargen weiß gestrichen
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, weiß gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ca. 1990; Kunststofffenster im Wintergarten vermutlich älter
Oberböden:	Erdgeschoss: Laminat, Fliesen in Bädern und Küchen; Obergeschoss: Laminat, Fliesen in Bädern und Küchen Dachgeschoss: Laminat, Fliesen in Bädern und Küchen
Deckenverkleidungen:	überwiegend verputzt, gestrichen, tapeziert
Wandverkleidungen:	überwiegende verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest,

Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeilen

Elektro-Installation:

Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich jeweils im Keller; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume dem Baujahr entsprechend

Sanitär-Installationen:

Erdgeschoss: Bad mit WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken und bodentiefer Dusche;

Obergeschoss: Bad mit WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken;

Dachgeschoss: Bad mit WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken

Heizung:

Ölzentralheizung: Kessel von 1986, Brenner von 1998 und Warmwasserspeicher von 2023

Warmwasserbereitung:

zentral über die Heizung

Hausanschlüsse:

Wasserversorgung über öffentlichen Anschluss, Regen- und Abwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Strom-, Kabel- und Telefonanschluss sind vorhanden

Besondere Ausstattung:

Kamin im Erdgeschoss, Markise im Obergeschoss

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Das Mehrfamilienhaus Saarstraße 8 hat einen Vorgarten. Der Vorgarten ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumchen bepflanzt. Links des Hauses befindet sich die Garage, durch die auch der Garten betreten werden kann. Die Kelleraußentreppe befindet sich hinter der Garage. Ein Weg führt rechts des Hauses zum Hauseingang und zum Garten. Die Fläche vor der Garage und zum Hauseingang sind gepflastert. Auch der Bereich zwischen der Garage, der Kelleraußentreppe und dem Garten ist gepflastert. Über ein paar Stufen führt eine Treppe vom Wintergarten auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Der Garten ist mit Rasen gesät und die Seiten sind mit Sträuchern und Büschen bepflanzt. Es gibt eine Gartenhütte aus Holz und teilweise einen Holzzaun zum Nachbarn.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung bestehend aus vier Zimmern, einem Badezimmer, einer Küche, einem Flur und einem Wintergarten, der an das Esszimmer angrenzt und einen Zugang in den Garten hat. Im Obergeschoss befindet sich ebenso eine Wohnung mit vier Zimmern, Badezimmer und Küche sowie einem Balkon. Die Dachgeschosswohnung besteht aus drei Zimmern, einer Küche und einem Bad. Zusätzlich gibt es eine Mansarde im Dachgeschoss. Alle Räumlichkeiten sind zurzeit vermietet oder eigengenutzt.

Das Gebäude wurde in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise ca. 1953 errichtet. Die Außenwandflächen sind verkleinert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über die zentrale Ölheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt.

Die räumliche Aufteilung entspricht überwiegend dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche bzw. Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann jeweils als günstig bezeichnet werden. Belüftungs-

und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses befindet sich neben den Kellerräumen auch eine Waschküche mit WC und Waschbecken sowie eine Waschküche.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen sowie den Fotoaufnahmen zu entnehmen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nur von einem Teil der Wohnungen Fotoaufnahmen angefertigt, bzw. dem Gutachten als Anlage beigefügt werden durften.

3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

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

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

- Im Treppenhaus sind die Wandflächen vom Obergeschoss ins Dachgeschoss unverputzt und ungestrichen.
- Im Obergeschoss fehlen Glaseinsätze in der Wohnungstür bzw. sind diese beschädigt.
- Im Obergeschoss sind an der linken und rechten Ecke neben dem Fenster des rechten Zimmers zur Straße augenscheinlich Feuchtigkeitsflecken.
- Die Wohnungen im Ober und Dachgeschoss verfügen über keine Zwischenzähler (Stromzähler).

- Im Obergeschoss sind an der linken und rechten Ecke neben dem Fenster des linken Zimmers zur Straße augenscheinlich Feuchtigkeitsflecken.
- Im Obergeschoss sind an der Badezimmerdecke und an der Wand zum Wohnzimmer und der Außenwand zur Straße augenscheinlich Feuchtigkeitsflecken.
- Im Obergeschoss sind Decken und Wände stellenweise unverputzt und ungestrichen.
- Im Obergeschoss sind an der Küchendecke und an der Decke im Raum links der Küche augenscheinlich Feuchtigkeitsflecken.
- Laut Mitteilung sollen im Obergeschoss die Rollläden im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer defekt sein (nachrichtlich).
- In der Wohnung im Dachgeschoss sind im Wohnzimmer Putzabplatzungen und augenscheinlich Feuchtigkeitsflecken an der Gaube vorhanden.
- Im Dachgeschoss sind an mehreren Fenstern die Rollladenzüge nicht funktionsfähig.
- Im Schlafzimmer und im Kinderzimmer im Dachgeschoss sind augenscheinlich überstrichene Feuchtigkeitsflecken vorhanden.
- Laut Mitteilung einer Miteigentümerin sollen mehrere Fenster in der Wohnung im Obergeschoss defekt sein (nachrichtlich).
- Laut Mitteilung einer Miteigentümerin soll es kein Wasser in der Küche im Obergeschoss und am Waschbecken im Badezimmer geben (nachrichtlich).
- Laut Mitteilung sollen sich im Badezimmer im Obergeschoss die Fliesen lösen (nachrichtlich).
- In allen Wohnungen sind noch Rippenheizkörper vorhanden (nachrichtlich).
- Im Spitzboden ist an einigen Stellen der Mörtel aus den Fugen zwischen den Dachziegeln herausgebrochen.
- Es fehlen teilweise Dachziegeln an den Dachgraten.
- An der Gaube zum Garten sind Schindeln lose.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands an dem hier zu bewertenden Objekt zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer und der momentanen Marktlage, in Höhe von **25.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage zu beurteilen, welches ursprünglich ca. 1953 errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird bei dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **15 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden im Rahmen des Ortstermins in Teilbereichen örtlich aufgemessen. Die Berechnung erfolgte daher auf Basis des örtlichen Aufmaßes. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 275 m², die sich nach sachverständiger Vorberechnung wie folgt, aufteilt:

	Faktor:	Fläche:
Erdgeschoss		
<u>Flur</u>		
$1,76 * 4,76 + 0,38 * 1,06$	$8,78 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$8,78 \text{ m}^2$
<u>Bad:</u>		
$2,56 * 1,73 - 0,22 * 0,84$	$4,24 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$4,24 \text{ m}^2$
<u>Schlafen vorne:</u>		
$3,70 * 3,91$	$14,47 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$14,47 \text{ m}^2$
<u>Wohnen:</u>		
$4,07 * 6,24 - 0,96 * 0,83 * 0,5$	$25,00 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$25,00 \text{ m}^2$
<u>Essen:</u>		
$4,09 * 4,67$	$19,10 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$19,10 \text{ m}^2$
<u>Küche:</u>		
$2,11 * 3,30 - 0,32 * 0,63 + 2,45 * 0,21$	$7,28 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$7,28 \text{ m}^2$
<u>Schlafen hinten:</u>		
$3,57 * 4,66$	$16,64 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$16,64 \text{ m}^2$
<u>Wintergarten:</u>		
$3,86 * 3,85$	$14,86 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	$7,43 \text{ m}^2$
	Zwischensumme:	$102,94 \text{ m}^2$
	rd.	103,00 m²

Obergeschoss

<u>Flur:</u>		
$1,83 * 4,75 + 0,36 * 1,13$	$9,10 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$9,10 \text{ m}^2$
<u>Bad:</u>		
$2,53 * 1,85 - 0,22 * 0,85$	$4,49 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$4,49 \text{ m}^2$
<u>Schlafen vorne:</u>		
$3,74 * 3,90$	$14,59 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$14,59 \text{ m}^2$
<u>Wohnen:</u>		
$4,06 * 6,23 - 0,45 * 0,37$	$25,13 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	$25,13 \text{ m}^2$

Essen:

$$4,06 * 4,68 \quad 19,00 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 19,00 \text{ m}^2$$

Küche:

$$2,17 * 3,45 - 0,64 * 0,51 \quad 7,16 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 7,16 \text{ m}^2$$

Schlafen hinten:

$$3,54 * 4,75 \quad 16,82 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 16,82 \text{ m}^2$$

Balkon:

$$2,90 * 3,43 \quad 9,95 \text{ m}^2 \quad \times 0,25 \quad = \quad 2,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 98,78 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.:} \quad \mathbf{99,00 \text{ m}^2}$$

DachgeschossFlur:

$$1,84 * 4,71 + 0,33 * 1,17 \quad 9,05 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 9,05 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,52 * 1,77 - 0,84 * 0,13 - 0,18 * 1,11 \quad 4,15 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 4,15 \text{ m}^2$$

Wohnen:

$$5,95 * 3,81 - 2,48 * 0,52 * 0,5 - 3,02 * 0,85 * 0,5 - 0,45 * 0,37 \quad 20,58 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 20,58 \text{ m}^2$$

Essen:

$$3,32 * 4,58 - 2,45 * 0,47 * 0,5 - 3,04 * 0,87 * 0,5 - 1,54 * 0,50 * 0,5 \quad 12,92 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 12,92 \text{ m}^2$$

Küche:

$$2,15 * 3,52 - 0,57 * 2,15 * 0,5 - 0,21 * 1,03 - 0,58 * 0,31 \quad 6,56 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \quad = \quad 6,56 \text{ m}^2$$

Schlafen hinten:

$$4,55 * 2,82 - 1,95 * 0,43 * 0,5 - 4,55 * 0,87 * 0,5 + 0,47 * 1,08 * 0,5 \quad 10,69 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 10,69 \text{ m}^2$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 63,95 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.:} \quad \mathbf{64,00 \text{ m}^2}$$

Mansarde:

$$3,14 * 3,62 - 3,14 * 0,48 * 0,5 - 2,29 * 0,85 * 0,5 - 1,09 * 0,52 * 0,5 \quad 9,36 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad = \quad 9,36 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.:} \quad \mathbf{9,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{Gesamtsumme:} \quad 275,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt rd.} \quad \mathbf{\underline{\underline{275,00 \text{ m}^2}}}$$

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster für derartige Objekte keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Münster vor.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Für die Wohnungen werden zurzeit folgende monatlichen Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen gezahlt:

Lage:	Wohn- / Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m ²]	[€/Monat]
Wohnung Erdgeschoss	103 m ²		eigengenutzt
Wohnung Obergeschoss	99 m ²		600,00 €
Wohnung Dachgeschoss	64 m ²		650,00 €
Mansarde	9 m ²		eigengenutzt
Garage			eigengenutzt
Summe	275 m²		1250,00 €

Die beiden gezahlte Mieten im Ober- und Dachgeschoss sind inklusive Stromkosten. Die Miete im Dachgeschoss ist pauschal vereinbart worden, also inklusive aller Nebenkosten. Aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse (hier Verwandtschaft, siehe § 9 ImmoWertV 21) ist die Miete für die Wohnung im Obergeschoss nicht bei der Ertragswertberechnung zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe der Garage werden hier 50,00 € pro Monat in Ansatz gebracht.

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

Lage:	Wohnflä- che/Stück:	Marktübliche Netto- kaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Wohnung Erdgeschoss	103 m²	ca. 10,87	1.100,00.€
Wohnung Obergeschoss	99 m²	ca. 9,60	950,00 €
Wohnung Dachgeschoss	64 m²	ca. 8,59	550,00 €
Mansarde	9 m²	ca. 5,56	50,00 €
Garage	1 Stück	50,00 €	50,00 €
Summe	275 m²		2.700,00 €

Aufgrund der Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe der Garage werden hier 50,00 € pro Monat in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Wohnungen	14,00 € / m² Wohnfläche / Anno
Garagen	106,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen	359,00 € / Stück / Anno
Garagen	47,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis:

Wohnungen/Garage	2,0 % des Jahresrohertrags
------------------	----------------------------

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 28 bis 30), abzuleiten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (mit bis zu 50% gewerblichem Rohertrag) wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % (+/- 1,0 %) angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz.

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

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts in der Zone 3, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren sowie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnungen:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$2.700,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = \text{rd.} \quad 32.400,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnen} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 275 \text{ m}^2 = 3.850,00 \text{ €}$$

$$\text{Garagen} \quad 106,00 \text{ €/Jahr} \times 1 \text{ Stck} = 106,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnen} \quad 359 \text{ €/Stck.} \times 3 \text{ Stück.} = 1.077,00 \text{ €}$$

$$\text{Garagen} \quad 47,00 \text{ €/Jahr} \times 1 \text{ Stück} = 47,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 32.400,00 \text{ €} = 648,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{5.728,00 \text{ €}}$$

$$\text{rd.} \quad 5.728,00 \text{ €} = - 5.728,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{26.672,00 \text{ €}}$$

$$\text{abzgl. Bodenwertverzinsung:} \quad 1,5 \% \text{ von } 813.000,00 \text{ €} = -12.195,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \underline{14.477,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,34. Mithin ergibt sich:

$$14.477,00 \text{ €} \times 13,34 = 193.123,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} \quad = - 25.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{168.123,00 \text{ €}}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} \quad = + 813.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{981.123,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{981.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

Ermittelter Wert

a) Ertragswert: 981.000,00 €

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 von derartigen Objekten von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Münster, Flur 128, Flurstück 417, Saarstraße 8 in 48145 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 5. Mai 2025, auf insgesamt

980.000,00 €

(neunhundertachtzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 3.564 €/m² Wohnfläche,
bzw. einem Rohertragsvervielfältiger von 30,25

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

Das Gutachten umfasst 38 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 17.07.2025

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.“