SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER

Gutachten

Unser Aktenzeichen: **AGM-214-26-MS**

Grundstück: **Pienersallee, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29**
48161 Münster
Flur 12
Flurstücke 831, 871, 873
Gemarkung Roxel
Wohnungsgrundbuch Blatt 1487



Auftraggeber: Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48161 Münster

Geschäftsnummer: **9 K 40/25**

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, Pienersallee, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss hinten nebst dem Abstellraum im Keller und der Garage Nr. 16, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin: Freitag, 13.03.2026, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **13. März 2026**

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 HANDELS-KAMMER 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 bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

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

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

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHEIPER@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: 4
1.2 Grundlagen: 6
1.3 Sonstige Vorbemerkungen: 7
2.0 Grundstückbeschreibung: 10
2.1 Stadtplan: 12
2.2 Luftbild: 13
2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: 14
2.4 Grundbücher: 15
2.5 Behördliche Auskünfte: 19
2.6 Ermittlung des Bodenwerts: 23
2.6.1 Bodenwertfeststellung: 24
2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: 25
3.0 Baubeschreibung: 26
3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: 27
3.1 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: .. 30
3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: 31
3.3 Baulicher Zustand / Schäden: 32
3.4 Restnutzungsdauer: 34
3.5 Berechnung der Wohnfläche: 35
4.0 Wertermittlung des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums: 36
4.1 Ermittlung des Ertragswerts: 40
4.1.1 Mietsondierung: 40
4.1.2 Bewirtschaftungskosten: 40
4.1.3 Liegenschaftszinssatz: 41
4.1.4 Ertragswertberechnung: 42
4.2 Ermittlung des Vergleichswerts: 43
5.0 Verkehrswert (Marktwert) des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums: 48
6.0 Wertermittlung des bebauten Wohnungserbbaurechts: 49
6.1 Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungserbbaurechts: 50

7.0 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Wohnungserbbaurechts: .. 52

8.0 Wertermittlung des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks:..... 53

9.0 Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstück:..... 56

10.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte: 57

11.0 Fotoanlage: 58

12.0 Plananlage: 77

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 02.02.2026 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung **zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für den 163/10000 Anteil an dem bebauten Erbbaurecht, Wohnungsgrundbuch Blatt 1487, Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, Pienersallee, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 und dem Duplex-Doppelparker Nr. 16 des Aufteilungsplanes sowie an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück, Gemarkung Roxel, Grundbuchblatt 26, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, Pienersallee, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in 48161 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Freitag, den 13.03.2026, um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner zusammen mit einem Miteigentümer und dem Mieter die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung von innen besichtigt wurden. Alle Räumlichkeiten der Wohnung waren frei zugängig. Das Gebäude konnte zusätzlich von außen sowie von innen im Bereich des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden. Der Heizungskeller war abgeschlossen und konnte somit nicht besichtigt werden. Die Garage, bei der es sich um eine Duplex-Doppelgarage handelt, konnte nur von außen besichtigt werden. Der Mechanismus zum Heben und Senken der Bühnen soll defekt sein. Im Gutachten wird nachfolgend davon ausgegangen, dass der Mechanismus repariert werden kann.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Münster das unbeglaubigte Wohnungserbbaugrundbuch- und der Grundbuchauszug, jeweils vom 03.02.2026 sowie der schriftliche Teil der Teilungserklärung nebst zwei Bewilligungen zur Verfügung gestellt. Die Zeichnungen wurden der mir in elektronischer Form vorliegenden und zur Verfügung gestellten Bauakte entnommen.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtliche Übereinstimmung geprüft werden. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche werden anhand des von

mir vor Ort erstellten Aufmaß vorgenommen. Abweichungen mit den vorliegenden Gegebenheiten vor Ort sind trotzdem nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 13.03.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans). Das Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss hinten des dreigeschossigen Wohnhauses Könemannstraße 2. Laut Teilungserklärung sind dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr. 7 im Keller und die Garage Nr. 16 (Duplex-Doppelgarage) zugeordnet. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus insgesamt 60 Wohnungen und 60 KFZ-Stellplätzen, bestehend aus Garagen und Abstellplätzen im Freien. Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit vermietet. Der Mechanismus der Garage (Duplex-Doppelgarage) ist zurzeit defekt und die Garage ist nicht vermietet.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein bedarfsorientierter, beziehungsweise verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegen, der bis zum 05.06.2028 gültig ist. Der Endenergieverbrauch wird mit 138,1 kWh/m²*a angegeben und der Primärenergiebedarf mit 125,5 kWh/m²*a.
Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht sowie an dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück, einschließlich ihrer 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 01.01.2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster

3) Wohnungserbbaugrundbuchauszug und Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster jeweils vom 03.02.2026

4) Kopie der Teilungserklärung sowie der nachfolgenden Bewilligungen

5) Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster

6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.

7) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2026

8) Baunutzungsverordnung 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)

9) 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).

10) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.

11) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

12) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

13) Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Münster

14) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem bebauten Erbbaurecht sowie das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück, einschließlich ihrer Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

Nachrichtlich wird des Weiteren an dieser Stelle mitgeteilt, dass, aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.
Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Wohnungseigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungsstichtag für die qualitative Bewertung des Wohnungseigentums 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.

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

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

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.
Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

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

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts und Vergleichswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Münster ermittelte Daten (insbesondere die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster sowie die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) und der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Münster, die bei den Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Danach wird auftragsgemäß der Verkehrswert (Marktwert) des Miteigentumsanteils an dem bebauten Erbbaurecht sowie an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstück ermittelt. Dies erfolgt ebenfalls unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten.

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

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

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Münster. Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Mittelpunkt des Regierungsbezirkes Münster. Mit annähernd 315.000 Einwohnern ist Münster Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit rund 1,2 Millionen Einwohnern. Die Stadt ist Sitz zahlreicher Behörden und Gerichte, überregionaler Banken und Versicherungen, sowie Sitz von zahlreichen Wirtschafts- und Berufsverbänden. Sie beherbergt eine der größten Universitäten Deutschlands sowie eine Fachhochschule mit insgesamt nahezu 45.000 Studierenden und ist Bischofssitz. Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 75 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind im so genannten tertiären Wirtschaftsbereich tätig. Mit einer Fläche von fast 303 Quadratkilometern ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschland, hinter Köln, die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Mehr als die Hälfte der Fläche (ca. 152 Quadratkilometer) sind Agrar- und Grünflächen, 15 % (ca. 46 Quadratkilometer) werden von Wald bedeckt. Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

Das zu bewertende Objekt liegt im Westen von Münster, im Stadtteil Roxel und ist ca.8,1 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Könemannstraße und der Schulte-Berndt-Straße, beides öffentliche Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Auch die Pienersallee, eine öffentliche Hauptstraße, erschließt das Grundstück, jedoch nicht die Hauseingänge. Von der Pienersallee führt ein Fußweg zu einem Spielplatz, der auch von der Schulte-Berndt-Straße zugänglich ist und an das Grundstück grenzt. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 3.071 m² in nach Süden leicht abschüssiger Geländestruktur mit einer dreiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:
ca. 8,1 km vom Stadtzentrum von Münster
ca. 8,0 km von der A43, Anschlussstelle Senden
ca. 9,1 km von der A1, Anschlussstelle Münster Nord

ca. 12,1 km von der A1, Kreuz Münster-Süd
ca. 9,5 km vom Hauptbahnhof Münster
ca. 26,4 km vom Flughafen Münster/Osnabrück mit dem PKW entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit zwei dreigeschossigen Wohnhäusern, aus mehreren Gebäudeteilen bestehend, bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen und geschlossenen, überwiegend mehrgeschossigen Wohnbebauung, teilweise mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „gut“ zu bezeichnen.

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

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

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

Das Grundstück ist zu ca. 38 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 79 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca.40 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

48161 Münster , Westf, Könemannstr. 4

Geoport



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: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04273969 vom 18.05.2026 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® 2026

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48161 Münster , Westf, Könemannstr. 4

Geoport



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 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln, 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
Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

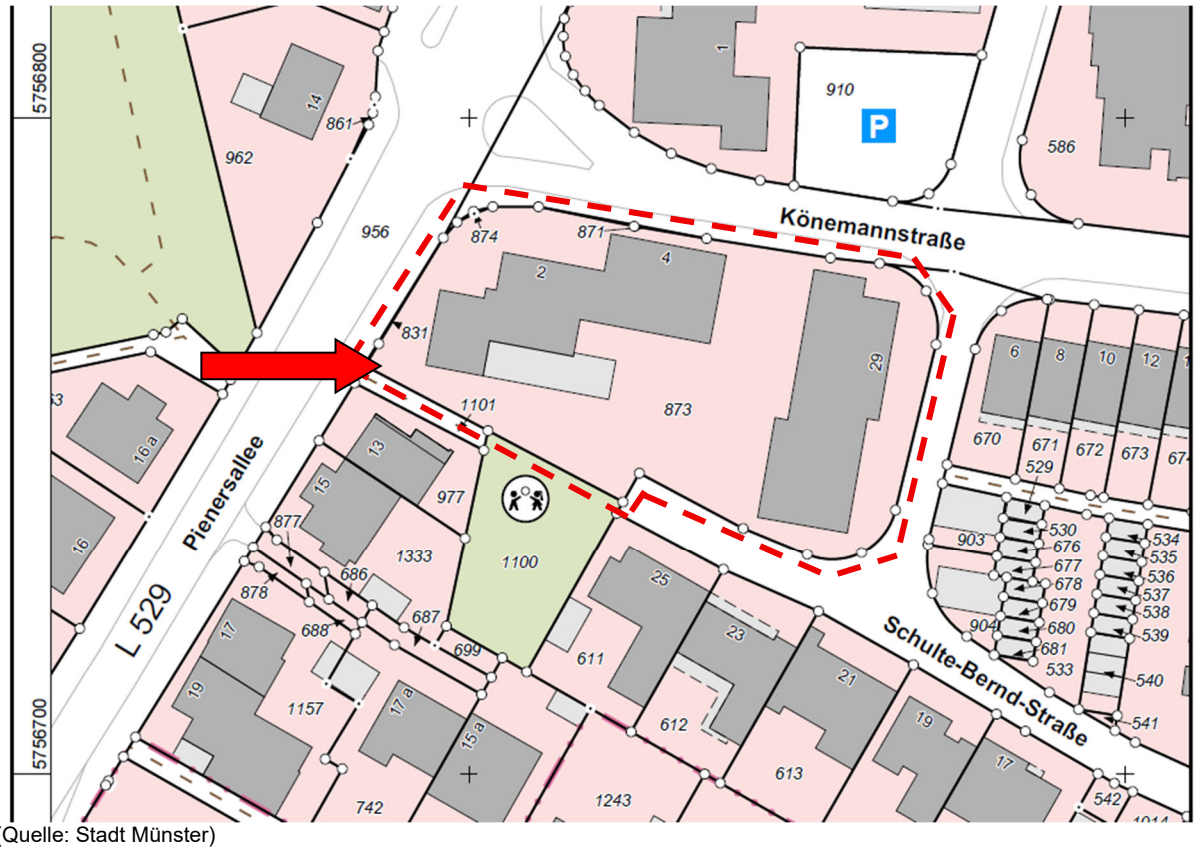
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04273969 vom 18.05.2026 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® 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte:

(nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Münster)

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

https://www.geoportal.nrw.de

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

2.4 Grundbücher:

Wohnungserbbaugrundbuch von Roxel Blatt 1487

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

163/10000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Roxel Blatt 26 als Belastung der im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 4, 5 und 6 verzeichneten Grundstücke

Gemarkung: Roxel

Flur: 12

	Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Größe:
Lfd. Nr. 4	831	Straße, Pienersallee - L 529 -	02 m²
Lfd. Nr. 5	871	Könemannstraße	03 m²
Lfd. Nr. 6	873	Gebäude- und Freifläche Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29	3066 m²

in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 24. April 1975 an gerechnet, eingetragen ist.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. September 1974 bei der Anlegung des Erbbaugrundbuchs von Roxel Blatt 1231 vermerkt am 24. April 1975 und bei Anlegung des Wohnungserbbaugrundbuchs hier vermerkt am 8. März 1978.
Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes verbunden.
Zu sämtlichen Wohnungserbbaurechten gehört je ein Kellerraum, in dem Aufteilungsplan mit den laufenden Nummern der Wohnung gekennzeichnet.
Für jeden Anteil an dem Erbbaurecht ist ein Grundbuchblatt angelegt (Roxel Blätter 1481 bis 1540) ; der hier eingetragene Anteil an dem Erbbaurecht ist durch die Einräumung der zu den Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Bei einer Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Zwangsvollstreckungsverfahren, sowie bei einer freihändigen Veräußerung durch eine rundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungs-

erbbaurecht im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat, ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 28. Januar 1977 Bezug genommen.
Eingetragen unter Übertragung des Anteils an dem Erbbaurecht von Roxel Blatt 1231 am 8. März 1978.

Zu lfd. Nr. 1:	Miteigentümer sind die im Grundbuch von Roxel Blatt 26 jeweils unter Abt. I Eingetragenen.
Eintragungen in Abteilung II des Wohnungserbbaugrundbuchs:	**lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3:** wurden jeweils gelöscht
	lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 40/25). Eingetragen am 09.12.2025.
Eintragungen in Abteilung III des Wohnungserbbaugrundbuchs:	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Grundbuch von Roxel Blatt 26:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3:	wurden jeweils gelöscht
Gemarkung:	Roxel

Flur: 12

	Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Größe:
lfd. Nr. 4:	831	Straße, Pienersallee L 529	02 m²
lfd. Nr. 5:	871	Könemannstraße	03m²
lfd. Nr. 6:	873	Gebäude- und Freifläche Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße	3066 m²

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 *(betreffend laufende Nummern 4, 5, 6 des Bestandverzeichnisses):*
Erbbaurecht auf die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses der Erbbaugrundbuches von Roxel Blätter 1231 für folgende Berechtigte:

lfd. Nr. 1 a) – yyy):
wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 2 bis 73 *(betreffend laufende Nummern 4, 5, 6 des Bestandverzeichnisses):*
wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 74:
Lastend auf je 81,5/10000 Anteil (Abt. I Nr. 2.59, 2.60): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster –

Zwangsversteigerungsabteilung, 9 K 40/25). Eingetragen am 09.12.2025.

Eintragungen 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 Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29, Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, 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 „Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29“ (Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873) nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Städtische Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Pienersallee, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in Münster nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich auch kein Bodendenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz NRW auf dem Grundstück

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Immobilie in Münster, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 (Wohneinheit 07), 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:
Nach Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück (Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29, Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873), durch die Könemannstraße und Schulte-Berndt-Straße 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 nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) werden für die Könemannstraße, Schulte-Berndt-Straße und Pienersallee nicht mehr erhoben. Seit dem 01.01.2024 besteht ein Beitragserhebungsverbot.

Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag ist erledigt.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:
Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück mit den Flurstücksnummern 831 und 873 im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr.: ROX7 liegt, rechtsverbindlich seit 06.09.1972. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dort wie folgt festgeschrieben: Es handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer dreigeschossigen Bebauung als Höchstmaß, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ 1,0, in offener Bauweise. Die Festsetzung zur Baugestaltung sieht ein Flachdach, mit 0° - 10° Dachneigung vor.

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 871 liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 244, in der Fassung der 3. Änderung. In Kraft

getreten am 24.02.2006. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dort wie folgt festgesetzt: Baugebiet Straßenverkehrsfläche.

Für die Grundstücke liegt kein Beschluss zur Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes vor. Es liegt keine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) vor.

Die Grundstücke liegen im Bereich folgender Festsetzungen:

Umlegungsverfahren, Sanierungsverfahren

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines entsprechenden Verfahrens.

Erhaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich einer Satzung.

Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines entsprechenden

Schutzgebiets.

Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines

Wasserschutz-/Überschwemmungsgebiets.

Baudenkmal, Naturdenkmal

Auf den Grundstücken befinden sich keine eingetragenen Bau-/Naturdenkmale.

Auskunft erteilt die städtische Denkmalbehörde.

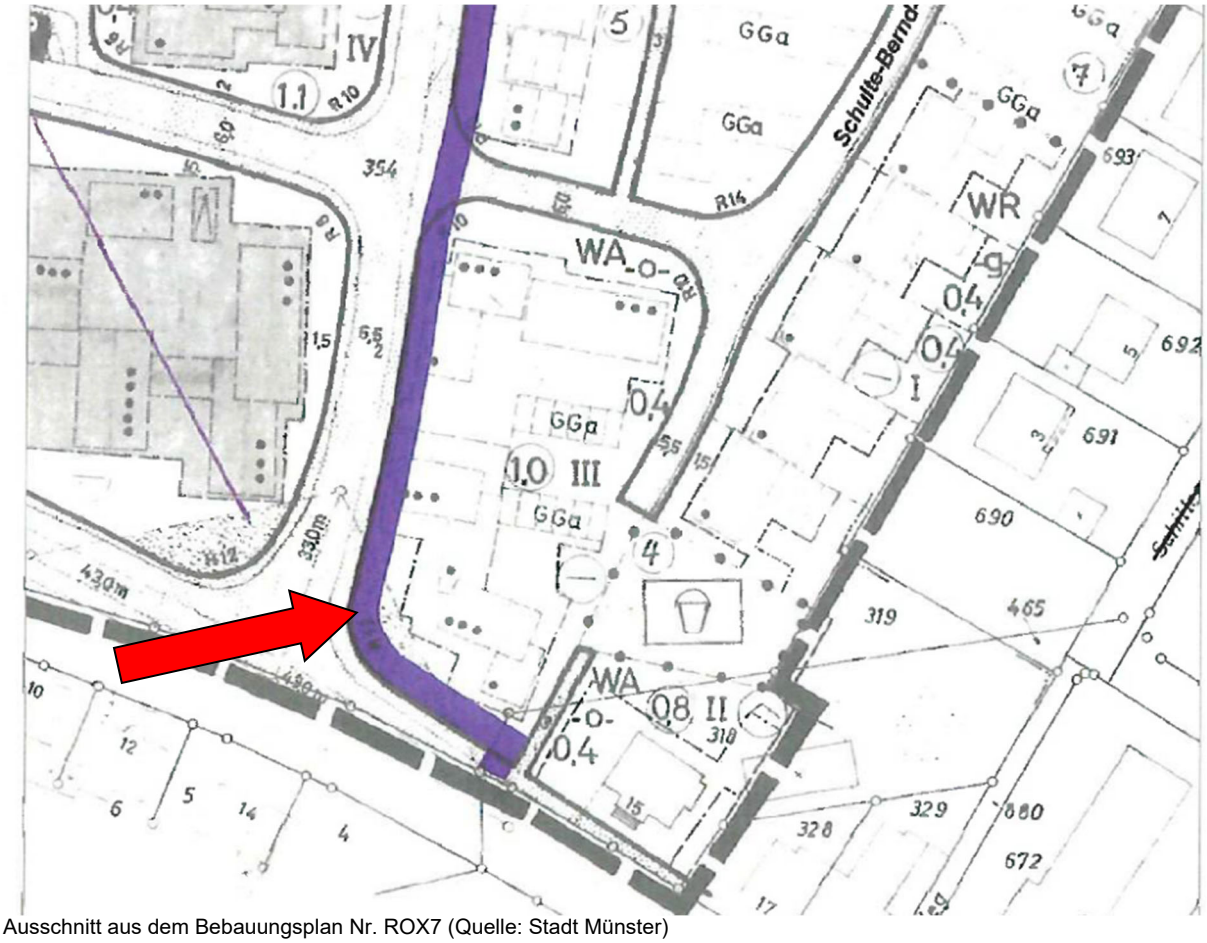
Eintragung im Baulastenverzeichnis

Auf den Grundstücken sind keine Baulasten eingetragen.

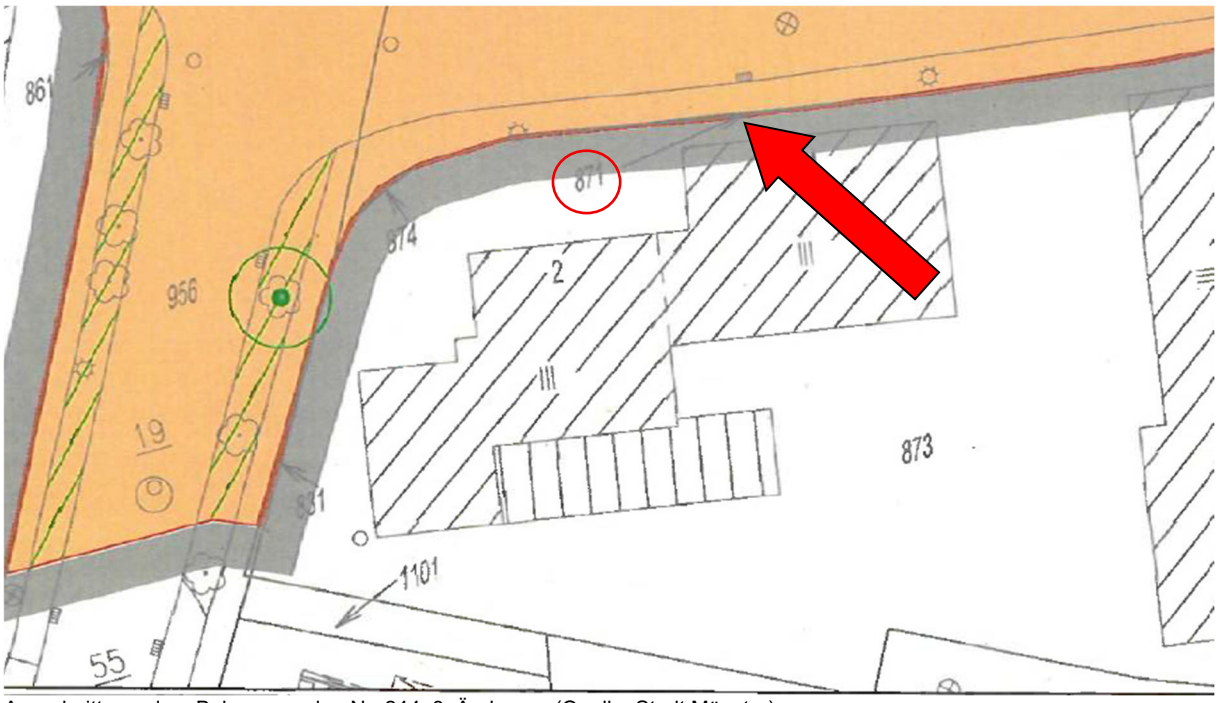
Auskunft erteilt das städtische Bauordnungsamt.

Baumschutzsatzung

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



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. ROX7 (Quelle: Stadt Münster)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 244, 3. Änderung (Quelle: Stadt Münster)

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 Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

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

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2026 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster, auf

740,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Wohnbebauung und einer WGFZ von 1,0, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.
Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.1 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der Ecklage des Grundstücks und der Lage an der Pienersallee, einer Hauptverkehrsstraße, wird sachverständigenseits ein Abschlag von rund 5 % gewählt. Aufgrund der vorhandenen WGFZ von rund 1,9 des Bewertungsgrundstücks, gegenüber der WGFZ von 1,0 bei dem Richtgrundstück, wird laut Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle 16 im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, für die Zone 5, jedoch ein Zuschlag von ca. 20 % angesetzt.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2026:	740,00 €/m²
Abschlag auf den angepassten Bodenrichtwert, aufgrund der Ecklage und der Lage an der Pienersallee (Hauptstraße), in Höhe von rund 5 %	
740,00 €/m² x 5 % =	-37,00 €/m²
	703,00 €/m²
Zuschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen WGFZ, von ca. 20 %	
703,00 €/m² x 20 % =	140,60 €/m²
	843,60 €/m²
	rd. 844,00 €/m²

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

	Fläche:	Wertansatz:		Gesamtbodenwert:
Flurstücke: 831, 871, 873	3.071 m²	844,00 €/m²	=	2.591.924,00 €

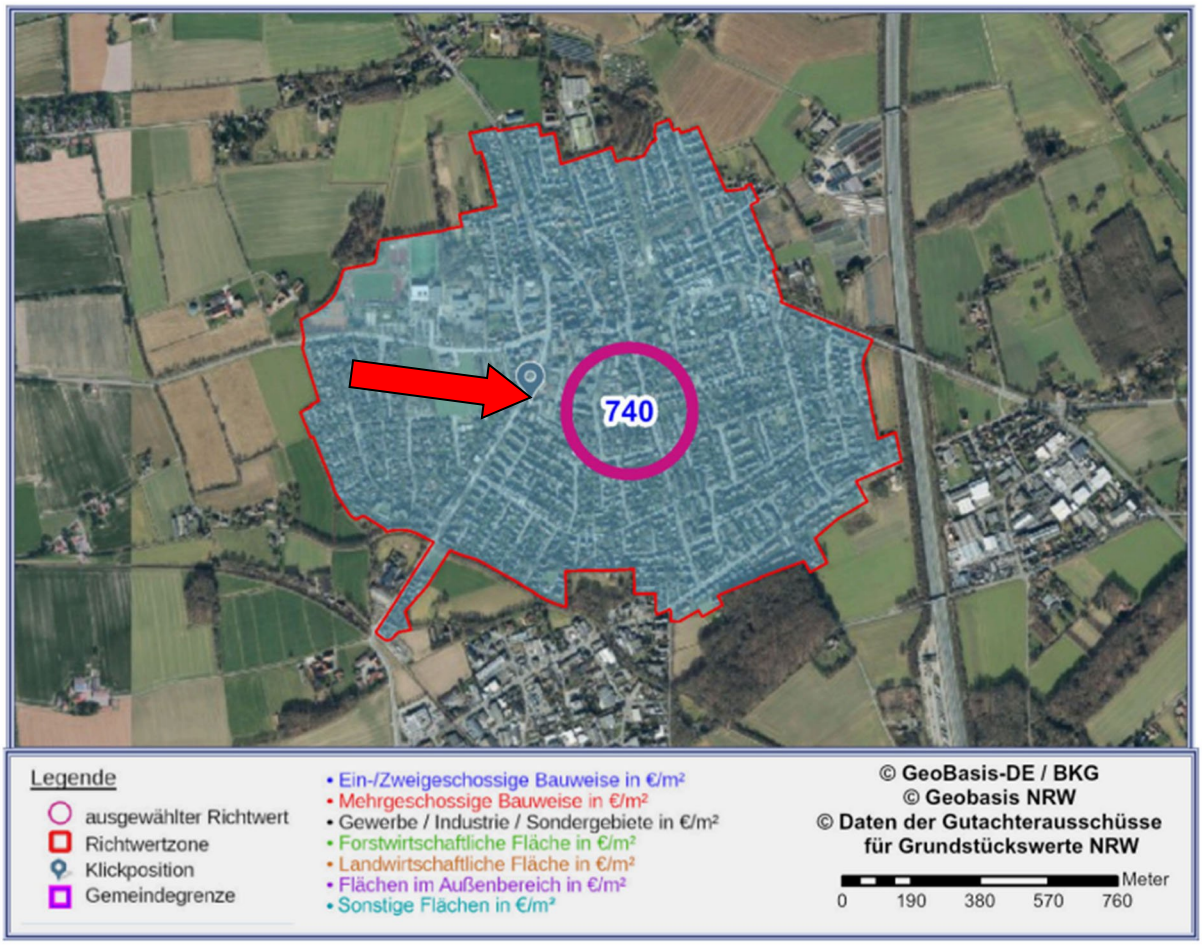
Gesamtbodenwert = 2.592.000,00 €

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

163 / 10000	x	2.592.000,00 €	=	42.249,60 €

Bodenwertanteil Wohnungseigentum Nr. 7 rd. 42.250,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2026

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 Bauakte.

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

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohneigentum (Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans). Das Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss hinten des dreigeschossigen Wohnhauses Könemannstraße 2. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr. 7 im Keller zugeordnet und die Garage Nr. 16 (Duplex-Doppelparker). Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus 60 Wohnungen, wobei jeder Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet ist.

Die beiden Wohnhäuser, bestehend aus jeweils mehreren Gebäudeteilen, wurden in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise, laut Bauakte, ca.1976 errichtet. Die Gebäude sind vollständig unterkellert und mit einem Flachdach als Warmdach ausgestattet, welches mit Foliendichtung und Kiesschüttung gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind größtenteils mit einem Verblendstein versehen. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Ölzentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet und laut Energieausweis aus dem Jahre 1997 stammt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Ein Waschkeller für die Mieter der Wohnungen in den Gebäudeteilen A, B und C befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudeteils B. Außerdem sind Garagenplätze im Kellergeschoss vorhanden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen dem normalen Standard von Wohngebäuden dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und der Grundrisszeichnung zu entnehmen.

Art und Zweck der Baulichkeit:	zwei dreigeschossige Wohnhäuser, mit insgesamt 60 Wohneinheiten, aufgeteilt auf die Gebäudeteile A, B, C und D, E
Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise
Ursprungsbaujahr:	ca. 1976
Unterkellerung:	die Gebäude sind vollständig unterkellert

Rohbau / Konstruktion:	Stampfbeton bzw. Stahlbeton (laut Bauakte)
Außenwände:	Kalksandsteine im Kellergeschoss und Gitterziegelsteine in den oberen Geschossen (laut Bauakte) Sichtbeton mit Stahlkonstruktion an den Balkonen
Innenwände:	Kalksandsteine, tragend und Ytong, nicht tragend (laut Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte)
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein verbrauchsorientierter Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag vorgelegen, der bis zum 05.06.2028 gültig ist. Der Endenergieverbrauch wird mit 138,1 kWh/m²*a angegeben und der Primärenergiebedarf mit 125,5 kWh/m²*a.
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag und Stahl-Holz-geländer im Treppenhaus und Betonfertigstufen, gestrichen, zum Kellergeschoss mit Stahl-Kunststoffhandlauf sowie Waschbetonstufen zu den Hauseingängen außen mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf
Flur zu den Wohnungstüren:	PVC-Belag

Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdach als Warmdach, mit Foliendichtung und Kiesschüttung, auf den Duplex-Doppelgaragen bituminöse Folienabdichtung
Dachentwässerung:	innenliegende Entwässerung durch Flachdachgully, Fallstränge in Eternit (laut Bauakte)
Fenster:	Keller: Gitterfenster und Kunststofffenster Treppenhaus und Flure: Kunststofffenster und Glasbausteine
Haustüren:	Stahl-Aluminium Konstruktion mit Glaseinsätzen und Briefkasteneinsätzen
Duplex-Doppelgaragen:	Betonkonstruktion mit Stahlschwingtoren
Heizung:	Ölzentralheizung (laut Energieausweis)
Warmwasserbereitung:	zentral über die Heizung
Hausanschlüsse:	Wasserversorgung über öffentlichen Anschluss, Regen- und Abwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation (laut Bauakte)
Keller:	Holzgitterabteile und Keller mit Kalksandsteinmauern zwischen den einzelnen Kellern mit Stahltüren

3.1 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Wohnungstür:	Stahlzarge mit lackiertem Türblatt und Spion
Innentüren:	Holztüren, lackiert, teilweise mit Lichtöffnung und Stahlzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Oberböden:	Estrich evtl. mit PVC und darüber Laminat, Fliesen im Bad
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen, im Sanitärbereich bis ca. 2,0 m gefliest
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Abstellraum; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	Bad mit WC, Waschbecken und Dusche
Warmwasserbereitung:	über die Heizung

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:
Jeweils vor den beiden Wohngebäuden, an der Könemannstraße und der Schulte-Berndt-Straße sind die Wege zu den Hauseingängen plattiert. Dazwischen befinden sich Rasenflächen, die vor den Häusern teilweise mit Büschen und Hecken bepflanzt sind. An der Pienersallee befindet sich eine Rasenfläche. Auch Flächen mit Bodendecker wurden vor den Balkon an der Könemannstraße und der Pienersallee angelegt. Im Bereich der Könemannstraße befindet sich zwischen den beiden Wohngebäuden ein Mülltonnenabstellplatz, teilweise sind auch Flächen vor den Hauseingängen an den beiden Straßen mit Flächen für Mülltonnen ausgestattet. Einige Bäume sind ebenso in den Grünanlagen vorhanden. Der südliche, hintere Teil des Grundstücks ist durch den Garagenhof geprägt und plattiert, so dass auch die Garagen im Kellergeschoss mit dem PKW zu erreichen sind.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans). Das Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss hinten des dreigeschossigen Wohnhauses Könemannstraße 2. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Abstellraum Nr.7 im Keller sowie die Garage Nr. 16 (Duplex-Doppelparker) zugeordnet. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus 60 Wohnungen. Jeder Wohnung ist ein KFZ-Abstellplatz oder eine Garage zugeordnet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 ist zurzeit vermietet. An der Garage soll der Mechanismus des Duplex-Doppelparkers defekt sein.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 teilt sich auf in eine Diele mit Einbauschrank, ein Bad mit Dusche, ein Wohnraum mit Kochnische und ein Schlafzimmer sowie einen Balkon. Die räumliche Aufteilung entspricht dem Standard für Wohnungen dieser Größe und ist daher als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und verfügen über eine gute Belichtung- und Belüftungsmöglichkeit, lediglich das Bad ist innenliegend, ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Darüber hinaus gehört zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller. Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut. Eine Waschküche, diverse Abstell- und Mieterkeller sowie Garagen und KFZ-Stellplätze sind vorhan-

den. Die Kfz-Abstellplätze im Hof sowie die Garagen werden über die Schulte-Berndt-Straße erschlossen. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem äußerlich mittleren Unterhaltungszustand. 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 und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem zu bewertenden Sondereigentum sowie an dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins ein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Sondereigentum:

- Die Wohnung ist malermäßig aufzuarbeiten.
- An den Fenstern sind teilweise innen und außen Kleberreste zu entfernen.
- Der Mechanismus, der dem Wohnungseigentum Nr. 7 zugehörigen Garage Nr. 16 (Duplex-Doppelparker) soll defekt sein, so dass zurzeit kein PKW abgestellt werden kann.

Gemeinschaftseigentum:

- Der Allgemeinflur vor der Wohnung ist malermäßig aufzuarbeiten.
- An nahezu allen Balkonbrüstungen sind Verwitterungsspuren erkennbar (nachrichtlich).
- An einigen Gebäudeaußenteilen sind Verwitterungsspuren am Mauerwerk sichtbar (nachrichtlich).
- Die Garagentore sind malermäßig aufzuarbeiten (nachrichtlich).
- Die Fugmasse zwischen den Gebäudeteilen ist teilweise zu erneuern.
- Es sind lockere Gehwegplatten vor dem Hauseingang Könemannstraße 2 vorhanden.
- Die überdachten Hauseingänge (Gebäudeteil A, B und C) sind zur Gebäudewand neu abzudichten bzw. fachgerecht zu entwässern. Dort sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
- Es sind ausgewaschene Fugen im unteren Bereich des Außenmauerwerks am Hauseingang Könemannstraße 2 vorhanden.

Insgesamt wird der anteilige Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum und der Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und zur Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **7.500,00 € - 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 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus mit insgesamt dreizehn Wohnungen zu beurteilen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1976 errichtet sowie nachfolgend ordentlich instandgehalten. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Wohnungseigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o.g. Grundsätzen entsprechend, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **30 Jahren**, bei einer Normallebensdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen werden. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,53 m. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 37 m², die sich wie folgt aufteilt:

			Faktor:		Fläche:
Diele:					
1,72 m * 1,72 m + 0,91 m * 0,48 m	=	3,40 m²	x 1,0	=	3,40 m²
Bad					
2,09 m * 1,58 m	=	3,30 m²	x 1,0	=	3,30 m²
Wohn-Essraum mit Kochnische:					
3,97 m * 2,84 m + 0,76 m * 1,72 m + 1,775 m * 0,79 m	=	13,98 m²	x 1,0	=	13,98 m²
Schlafraum:					
4,97 m * 2,98 m – 0,64 m * 0,75 m	=	14,33 m²	x 1,0	=	14,33 m²
Balkon:					
3,00 m * 1,52 m + 2,75 m * 0,605 m	=	6,22 m²	x 0,25	=	1,56 ²m
			Zwischensumme:		36,57 m²
			rund		**37,00 m²**

4.0 Wertermittlung des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den 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 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

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

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, zu bemessenden Restnutzungsdauer, zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen, von einen dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen, bzw. Instandhaltungen), können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).
Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster für Eigentumswohnungen keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren), gemäß § 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV, abgeleitet hat.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum, das entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen dem Unterzeichner, auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, eine Anzahl von insgesamt neun Vergleichskaufpreisen vor. Zur Plausibilisierung des Vergleichswerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Münster vor.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 ist zurzeit vermietet. Die Mieter bewohnen die Wohnung seit 2020 und zahlen eine monatliche Miete in Höhe von 350,00 € (kalt), zzgl. 180,00 € Nebenkosten.
Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Münsteraner Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung und Beschaffenheit, daher eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 350,00 € (inklusive des Garagenstellplatz) als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum	14,40 € / m² Wohnfläche / Anno
Garage	108,00 € / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum	439,00 € / Stück / Anno
Garage	48,00 € / Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 14 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20), abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 14 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht.

Für vermietete Eigentumswohnungen in den Zonen 4 und 5 wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % mit einer Standardabweichung von 1,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz, je höher der Rohertrag, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz und je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.

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

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, der Lage des Bewertungsobjekts im Kreuzviertel, der Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:				
	350,00 €/Monat x 12 Monate		=	4.200,00 €/Jahr
abzgl. Bewirtschaftungskosten:				
a) Instandhaltungskosten				
Wohnungseigentum	14,40 €/m² x 37 m² =	532,80 €		
Garage	108,00 €/Stck x 1 Stck =	108,00 €		
b) Verwaltungskosten				
Wohnungseigentum	439,00 €/Stck x 1 Stck =	439,00 €		
Garage	48,00 €/Stck x 1 Stck =	48,00 €		
c) Mietausfallwagnis				
	2,0 % von 4.200,00 €=	84,00 €		
	Zwischensumme:	1.211,80 €	=	
	Zwischensumme rd.:	1.212,00 €		- 1.212,00 €
Jahresreinertrag:			=	2.988,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:				
	1,0 % von 42.250,00 €		=	- 423,00 €
Jahresreinertrag des Wohnungseigentums Nr. 7:			=	2.565,00 €
Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 25,84. Mithin ergib sich:				
	2.565,00 € x 25,84		=	66.280,00 €
zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 7:			=	+ 42.250,00 €
			=	108.530,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus anteilig – ohne Obligo -:			=	- 7.500,00 €
			=	101.030,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7:			**rd.**	**101.000,00 €**

4.2 Ermittlung des Vergleichswerts:

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

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

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

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

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

Für das Bewertungsobjekt liegen, laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, 6 geeignete Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2023, 2024, 2025 und 2026 vor. Diese Vergleichskaufpreise sind Weiterverkäufe und stammen aus demselben Objekt, wie das hier zu bewertende Objekt und sind somit direkt vergleichbar.

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

Folgende Vergleichskaufpreise wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung genannt:

Nr.	Vertragsjahr	Straße	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis je m² / WF
1.	2023	Könemannstraße	1976	37 m²	3.276 €/m²
2.	2023	Schulte-Berndt-Straße	1976	25 m²	2.585 €/m²
3.	2024	Schulte-Berndt-Straße	1976	25 m²	3.400 €/m²
4.	2025	Könemannstraße	1976	25 m²	3.400 €/m²
5.	2026	Könemannstraße	1976	25 m²	3.320 €/m²
6.	2025	Könemannstraße	1976	25 m²	1.960 €/m²

Der Vergleichskaufpreis Nr. 5 hat jedoch zum Stichtag 13.03.2026 noch nicht vorgelegen und wird daher nachfolgend aussortiert. Hinsichtlich der Kaufzeitpunkte von 2023 bis 2026 wird in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse)

und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) 13.03.2026 eine Anpassung vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 18 ImmoWertV in Anlehnung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichen Preisindexreihe für Eigentumswohnungen (im Falle eines Weiterverkaufs) im Gebiet der Stadt Münster. Hierdurch wird die allgemeine Entwicklung der Grundstückswerte sowie des Grundstücksmarkts erfasst. Demnach ergab sich allein zwischen den Jahren 2026 (100,0 Punkte) und 2023 eine Indexveränderung von - 18,8% und zwischen den Jahren 2026 (100,0 Punkte) und 2024 (97,6 Punkte) eine Indexveränderung von + 2,40 %. Zwischen den Jahren 2026 (100,0 Punkte) und 2025 (101,1 Punkte) ergab sich eine Indexveränderung von - 1,1 %. Da die Wertstellung der Indexreihe jeweils zum 31. Dezember des Untersuchungsjahrs erfolgt und seit dem 31.12.2025 zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 13.03.2026 noch keine Indexwerte vorliegen, wird hier keine Anpassung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Indexveränderung werden die Kaufpreise an die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag angepasst.
Es ergeben sich somit folgende, auf einen Euro gerundete, Vergleichskaufpreise unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung zum Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag 13.03.2026:

Nr.	Vertragsjahr	Straße	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis je m² / WF
1.	2023	Könemannstraße	1976	37 m²	2.680 €/m²
2.	2023	Schulte-Berndt-Straße	1976	25 m²	2.585 €/m²
3.	2024	Schulte-Berndt-Straße	1976	25 m²	3.318 €/m²
4.	2025	Könemannstraße	1976	25 m²	3.366 €/m²
6.	2025	Könemannstraße	1976	25 m²	1.940 €/m²

Der arithmetische Mittelwert (auch Durchschnitt genannt) ist der Mittelwert, der als Quotient aus der Summe aller Werte und der Anzahl der Werte definiert ist. Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Wohnfläche, beträgt somit nach sachverständiger Vorberechnung rund 27 m².

Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Kaufpreise je m² Wohnfläche, beträgt nach sachverständiger Vorberechnung rund 2.778 €/m².

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

Die obere Grenze liegt demnach bei 2.778 €/m² x 1,3 = 3.611 €/m²
Die untere Grenze liegt demnach bei 2.778 €/m² x 0,7 = 1.945 €/m²
Es ist ein Vergleichskaufpreis gemäß dem Urteil des KG Berlin als Ausreißer anzusehen. Bezüglich der Wohnfläche ist keine signifikante Abweichung zwischen der ermittelten und der durchschnittlichen Wohnfläche von rund 27 m² der Vergleichskaufpreise im Verhältnis zu der tatsächlichen, im Rahmen der Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums in Höhe von rund 37 m², feststellbar.

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

Die Standardabweichung wird danach durch das arithmetische Mittel dividiert. Multipliziert man diese berechnete Zahl mit 100, so wird die Standardabweichung in Prozent des arithmetischen Mittels ausgedrückt. Dies bedeutet, je kleiner der Quotient, desto geringer ist die Varianz. Abweichungen von mehr als 0,15 oder 15 % werden gemäß Hauke Petersen [Petersen, Marktorientierte Immobilienbewertung, Kompendium für Makler, Hausverwalter und Sachverständige, Boorberg, 6. Auflage 1994] als bedenklich eingestuft. Der Variationskoeffizient wird demnach, wie folgt, ermittelt:

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

Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr. 6, ohne Nr. 5) liegt, nach sachverständiger Vorberechnung, bei rund **2.778 €/m²** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr. 6, ohne Nr. 5) liegt, nach sachverständiger Vorberechnung, bei rund **589 €/m²**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{589\ €/m^2}{2.778\ €/m^2} = 0{,}2120$$

rund 0,21

Da der Variationskoeffizient mit 0,20 oberhalb von 0,15 liegt, muss ein Kaufpreis (Kaufpreis Nr. 6) aussortiert werden. Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr.4) liegt nunmehr nach sachverständiger Vorberechnung bei rund **2.987 €/m²** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr.4) liegt, ebenfalls nach sachverständiger Vorberechnung, bei rund **412 €/m²**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{412{,}00\ €/m^2}{2987{,}00\ €/m^2} = 0{,}1379$$

rund 0,14

Da der Variationskoeffizient mit 0,14 unterhalb von 0,15 liegt, muss kein weiterer Kaufpreis aussortiert werden. Die Güte der vorliegenden Datenauswahl (die zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogenen und übrig gebliebenen 4 vorliegenden Kaufpreise) kann daher nun als homogen und folglich gut beurteilt werden.

Es ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans, unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten arithmetischen Mittelwerts, in Höhe von 2.987 €/m² Wohnfläche:

37 m² x 2.987,00 €/m²	=	110.519,00 €
Kein Zu- oder Abschlag	=	0,00 €
	=	110.519,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	=	- 7.500,00 €
	=	103.019,00 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7:	**rd.**	**103.000,00 €**

5.0 Verkehrswert (Marktwert) des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums:

Ermittelte Werte:

a) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7:	101.000,00 €
b) Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 7:	103.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine geringe Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Vergleichswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Vergleichswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 163 / 10000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuch von Münster Blatt 26 und Wohnungserbbaurechtsgrundbuch von Münster Blatt 1487, Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7, dem Kellerraum Nr. 7 und der Garage Nr. 16 des Aufteilungsplans, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 13. März 2026, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts, auf insgesamt

102.000,00 €

(einhundertzweitausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.757,00 €/m² Wohnfläche, inklusive des Sondernutzungsrechts an der Garage Nr. 16.

festgestellt.

6.0 Wertermittlung des bebauten Wohnungserbbaurechts:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Im vorliegenden Fall ist ein Wohnungserbbaurecht zu bewerten, d.h. das zu bewertende Erbbaurecht erstreckt sich ausschließlich auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 7.

Der Verkehrswert eines Erbbaurechts ist gemäß § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Beim Vergleichswertverfahren wird dabei nach dem direkten und indirekten Preisvergleich unterschieden. Verkehrswertgutachten

- Bei dem direkten (unmittelbaren) Vergleichswertverfahren nach § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV wird der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts auf der Grundlage einer hinreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise von Erbbau-rechten abgeleitet (vgl. Punkt 11).
- Bei Anwendung des indirekten (mittelbaren) Vergleichswertverfahrens nach §§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts alternativ ermittelt werden
    - aus dem Produkt des nach § 50 ImmoWertV ermittelten finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts und dem modellkonform angesetzten objektspezifisch angepassten **Erbbaurechtsfaktor** i. S. des § 22 ImmoWertV oder
    - aus dem Produkt des fiktiven marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts des unbelasteten, unbebauten Grundstücks (Volleigentum) und dem modellkonform angesetzten objektspezifisch angepassten **Erbbaurechtskoeffizienten** i.S. des § 23 ImmoWertV auf den vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts umgerechnet (vgl. Punkt 12).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswert in der Stadt Münster hat für Wohnungserbbaurechte Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2026 veröffentlicht.

6.1 Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungserbbaurechts:

Erforderlich zur Wertermittlung bei der finanzmathematischen Methode ist der vertraglich vereinbarte und schuldrechtlich gezahlte Erbbauzins.

Zum Wertermittlungsstichtag wird kein dinglich gesicherter Erbbauzins gezahlt. Entsprechend der Bewilligung (UR 1799) vom 17.09.1974, § 8 wurde keine Erbbauzinsreallast eingetragen, da der geschuldete Erbbauzins in Form eines Einmalbetrages gezahlt wurde. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt, laut vorliegenden Unterlagen, zum Wertermittlungszeitpunkt rund 48 Jahre, das Erbbaurecht endet am 24. April 2074. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils beziehungsweise ist der volle Gebäudewertanteil anzusetzen.

Die Verkehrswertermittlung des zu bewertenden bebauten Wohnungseigentums erfolgt daher mittels des Erbbaurechtskoeffizienten. Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Marktanpassungskoeffizienten für bebaute Wohnungserbbaurechte abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster, in Form von Erbbaurechtskoeffizienten veröffentlicht. Hierzu wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster eine Auswertung von 15 Kauffällen bebauter Erbbaurechte im Jahre 2025 durchgeführt. Der Mittelwert des Erbbaurechtskoeffizienten beträgt 0,89 mit einer Standardabweichung von +/- 0,19. Der Median lag bei 0,87, das Minimum lag bei 0,63 und das Maximum bei 1,40.Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

Für das hier zu bewertende bebaute Erbbaurecht ist, unter Berücksichtigung der Lage, Restlaufzeit des Erbbaurechts von 48 Jahren und der Höhe des Erbbauzinses, aus sachverständiger Sicht ein Erbbaurechtskoeffizient von 0,85 zu berücksichtigten. Dies Bedeutet weder einen Zu- noch einen Abschlag in Höhe von 15 %. Demnach ergibt sich folgende Berechnung:

Wert des fiktiven Volleigentums auf Basis des Vergleichswerts ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts:	102.000,00 €
102.000,00 € x – 15%	-15.300,00 €
	86.700,00 €
Vorläufiger Wert des bebauten Wohnungserbbaurechts:	**87.000,00 €**

7.0 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Wohnungserbbaurechts:

Ermittelter Wert:

Vergleichswert des bebauten Wohnungserbbaurechts: 87.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt, ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des finanzmathematischen Werts des bebauten Wohnungserbbaurechts, der für die Verkehrswertermittlung für bebaute Wohnungserbbaurechte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 163 / 10000 Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in 48161 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss hinten des Hauses Könemannstraße 2, unter Berücksichtigung des Erbbaurechts, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 13.03.2026, auf insgesamt

87.000,00 €

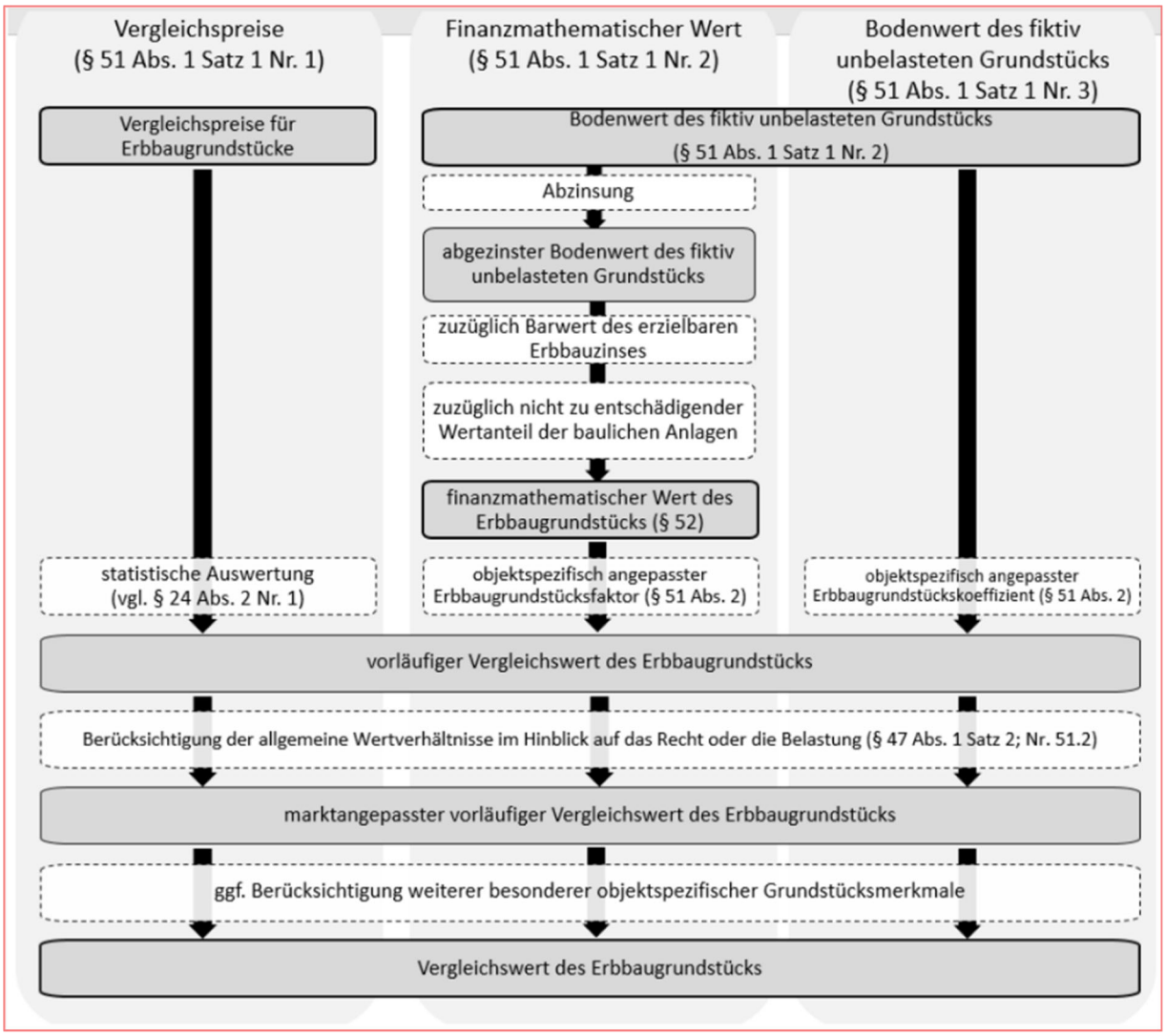
(siebenundachtzigtausend Euro)

Dies entspricht einem Verkehrswert von rd. 2.351,00 €/m² Wohnfläche,
inklusive des Sondernutzungsrechts an der Garage Nr. 16.

festgestellt.

8.0 Wertermittlung des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Der Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten Grundstücks mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (ermittelt aus Vergleichskaufpreisen oder durch die Gutachterausschüsse) multipliziert und führt dann unter Berücksichtigung von Zu- beziehungsweise Abschlägen (aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen), zu dem Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaugrundstücks. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren gemäß § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode n gemäß § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 angewandt werden.



Zum Wertermittlungsstichtag wird kein dinglich gesicherter Erbbauzins gezahlt. Entsprechend der Bewilligung vom 17.09.1974, § 8 (UR-Nr. 1799) wurde keine Erbbauzinsreallast eingetragen, da der geschuldete Erbbauzins in Form eines Einmalbetrages und als Kautionsbetrag gezahlt wurde. Die Vereinbarung über den Erbbauzins soll zudem nur eine schuldrechtliche Wirkung haben. Vermutlich fehlt daher im Wohnungserbbaugrundbuch auch die Eintragung einer Erbbauzinsreallast.

Eine Möglichkeit zur Anpassung des Erbbauzinses zum Wertermittlungsstichtag besteht daher nicht. Ebenso ergibt sich keine Kapitalisierung des Erbbauzinses über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Demnach ergibt sich folgende Berechnung:

Der unbelastete Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 7 beträgt 42.250,00 €. Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 48 Jahren und einem nutzungstypischen Erbbauzins i. H. von 2,3 % ergibt sich ein Abzinsungsfaktor von 0,3357:

42.250,00 € x 0,3357 = 14.183,33 €

Der abgezinste Bodenwertanteil beträgt rund: 14.183,00 €

vertraglich vereinbarter und schuldrechtlich erzielbarer Erbbauzins = 0,00 €/ Anno

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 48 Jahren und einem nutzungstypischen durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von 2,3 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 28,88:

28,88 x 0,00 € = 0,00 € +0,00 €

vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks: = 14.183,00 €

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der derzeitigen Nachfrage auf dem Münsteraner Grundstücksmarkt sowie der Art und Lage des Objekts sowie dem Umstand, dass kein dinglich gesicherter Erbbauzins gezahlt wird, hält der Unterzeichner weder einen Zuschlag noch einen Abschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) für gerechtfertigt.

Wert des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück): rd. 14.000,00 €

9.0 Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstück:

Ermittelter Wert:

Wert des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück):	14.000,00 €

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 Miteigentumsanteilen an einem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücken (Erbbaugrundstück) von primärer Bedeutung sind sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 163 / 10000 Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück Gemarkung Roxel, Flur 12, Flurstücke 831, 871, 873, Könemannstraße 2, 4, Schulte-Berndt-Straße 29 in 48161 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 13.03.2026, auf insgesamt

14.000,00 €
(vierzehntausend Euro)

festgestellt.

10.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten Wohnungseigentums:	**102.000,00 €** i. W.: einhundertzweitausend Euro
Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Wohnungserbbaurechts:	**87.000,00 €** i. W.: siebenundachtzigtausend Euro
Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstück:	**14.000,00 €** i. W.: vierzehntausend Euro

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 57 Seiten zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Münster, den 21.07.2026
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.“