

Gutachten

Unser Aktenzeichen: **AGM-195-24-MS**

Grundstück: **Willingrott 115
48157 Münster**
Flur 11
Flurstück 402 und 417
Gemarkung Handorf
Erbbaugrundbuchblatt 2753
Grundbuchblatt 2745



Auftraggeber: Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2
48149 Münster

Geschäftsnummer: **009 K 105/24 und 009 K 117/24**

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts, Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 402, Willingrott 115 in 48157 Münster, sowie der 2/8 Miteigentumsanteile an der Verkehrsfläche Flur 11, Flurstück 417 in 48157 Münster für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermine: Dienstag, 24.09.2024, 10:00 Uhr
Freitag, 13.12.2024, 10:00 Uhr

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag:** **24.09.2024 (009 K 105/24)
13.12.2024 (009 K 117/24)**

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster (0251-494 2901) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

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

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

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

WWW. SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	8
2.0	Grundstückbeschreibungen:	11
2.1	Stadtplan:	13
2.2	Luftbild:	14
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:.....	15
2.4	Grundbücher:.....	16
2.5	Behördliche Auskünfte:.....	21
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:.....	23
2.6.1	Bodenrichtwert:.....	23
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	24
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	25
3.0	Baubeschreibung:	26
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	27
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:.....	30
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:.....	31
3.4	Restnutzungsdauer:.....	33
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	34
3.6	Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277:	35
4.0	Wertermittlung des unbelasteten, bebauten Grundstücks:	36
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	40
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:.....	40
4.1.2	Sachwertberechnung:.....	41
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:.....	43
4.2.1	Mietsondierung:	43
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:.....	43
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:.....	44
4.2.4	Ertragswertberechnung:	45
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	46
5.1	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Flurstücks 402:	46
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 417:	47
6.0	Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:	48
6.1	Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts:.....	52
7.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	53
8.0	Fotoanlage:	54
9.0	Plananlage:	57

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 10.06.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, für das Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 105/24 zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft, für das bebaute Erbbaurecht, Gemarkung Handorf, Erbbaugrundbuchblatt 2753, Flur 11, Flurstück 402, Willingrott 115 in 48157 Münster sowie gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 26.11.2024, für das Zwangsversteigerungsverfahren 009 K 117/24 zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft, für die Miteigentumsanteile an der Verkehrsfläche, Gemarkung Handorf, Grundbuchblatt 2745, Flur 11, Flurstück 417, Willingrott 115 in 48157 Münster, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte (Marktwert) der vorbezeichneten Versteigerungsobjekte zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 24.09.2024, in dem Verfahren 009 K 105/24, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit der Miteigentümerin und einem Bekannten der Miteigentümerin, die zu bewertenden Räumlichkeiten des Objekts Willingrott 115 besichtigt wurden. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Am 13.12.2024 fand ein weiterer Ortstermin statt, bei dem in dem Verfahren 009 K 117/24, die anteilig zu bewertende Verkehrsfläche in Augenschein genommen werden konnte. An diesem Ortstermin nahmen beide Miteigentümer teil.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Münster das Erbbaugrundbuchblatt 2753 vom 12.06.2024, das Grundbuchblatt 2745 vom 25.10.2024 sowie der Erbbaurechtsvertrag als Kopie aus der Grundakte zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Münster die Bauakte, inklusive der Grundriss- und Schnittzeichnungen, zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte wurden von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft. Die Berechnung der Wohnfläche wird anhand eines örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Ich weise jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort

nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wird mittels der Maße aus den vorliegenden Zeichnungen ermittelt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) sind jeweils die Tage der Ortsbesichtigungen, der 24.09.2024 (009 K 105/24) und der 13.12.2024 (009 K 117/24).

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollunterkellertes Reihenmittelhaus. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Diesbezüglich konnte in der Bauakte keine Baugenehmigung vorgefunden werden. Im Rahmen der Gutachtenerstellung kann eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft werden, da dies auch nicht Gegenstand des gerichtlichen Auftrags ist. Dies ist nur schriftlichen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der Stadt Münster möglich. Bei den zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im Dachgeschoss handelt es sich somit aus sachverständiger Sicht, um Räume, die derzeit nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind. Nachfolgend werden diese daher nur als qualifizierte Abstellräume bewertet. Das Reihenmittelhaus wird zurzeit von der Miteigentümerin und ihren Kindern bewohnt.

Die Verkehrsfläche (Flurstück 417) geht von der Straße Willingrott ab und dient zur rückwärtigen Erschließung der Gartengrundstücke der Häuser Willingrott 113 bis 117.

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

Ebenfalls lag der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung nicht vor.

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss in der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt „Willingrott 115“ keine Vergleichspreise vorliegen, die für das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 25 ImmoWertV vorliegen.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das mit einem bebauten Erbbaurecht belastete 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 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Münster mit Abdrucken vom 12.06.2024 und 25.10.2024
- 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) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2024
- 7) 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)
- 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) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

13) Einschlägige Fachliteratur:

- Petersen, Schnoor, Seitz [2018]: Verkehrswertermittlung von Immobilien (2018): 3. Auflage;
- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2014]: 7. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das bebaute Erbbaurecht (Flurstück 402), 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, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Grundstücks 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 Sachwerts und Ertragswerts, sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor sowie der Liegenschaftszins 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 Regierungsbezirkes Münster. Mit annähernd 310.000 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 55.000 Studierenden und ist Bischofssitz. Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 75 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind im sogenannten tertiären Wirtschaftsbereich tätig. Mit einer Fläche von fast 303 Quadratkilometern ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschlands, hinter Köln die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Mehr als die Hälfte der Fläche (ca. 152 Quadratkilometer) sind Agrar- und Grünflächen, 15 % (ca. 46 Quadratkilometer) werden von Wald bedeckt. Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

Das zu bewertende Objekt liegt im westlichen Bereich der Stadt Münster, im Stadtteil „Handorf“ und ist ca. 9,7 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße „Willingrott“, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 402 beträgt 161 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Die Grundstücksgröße des anteilig zu bewertenden Flurstücks 417 beträgt 17 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Die Grundstücke sind regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 9,7 km von Münster-Zentrum

ca. 13,9 km von der A 1, Anschlussstelle Münster-Nord

ca. 15,4 km von der A 1, Anschlussstelle Greven

ca. 16,7 km von der A 43, Anschlussstelle Kreuz Münster-Süd

ca. 9,4 km vom Hauptbahnhof Münster
entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Flurstück 402 ist mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Reihenmittelhaus (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen und geschlossenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung (Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser). Nordwestlich des zu bewertenden Grundstücks befindet sich in rund 250 m Entfernung ein Kindergarten. Das anteilig zu bewertende Flurstück 417 ist unbebaut. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal bis gut“ zu bezeichnen.

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

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Gas, Wasser 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 der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 402 ist zu ca. 41 % bebaut. Der vordere, nicht bebaute Grundstücksbereich ist, bis auf ein kleines Beet vor dem Haus, gepflastert. Der Grenzbereich zu den Nachbarn wird durch Hecken getrennt. Der rückwärtige Bereich ist überwiegend mit Rasen eingesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. An den Wohnraum angrenzend befindet sich eine gepflasterte Terrasse. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 5 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 36 m. Das anteilig zu bewertende Flurstück 417 (Verkehrsfläche) ist unbebaut und gepflastert.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
48157 Münster , Westf, Willingrott 115



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02939141 vom 30.09.2024 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® 2024

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48157 Münster , Westf, Willingrott 115



30.09.2024 | 02939141 | © Geobasis NRW dF-de/by-2-0

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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

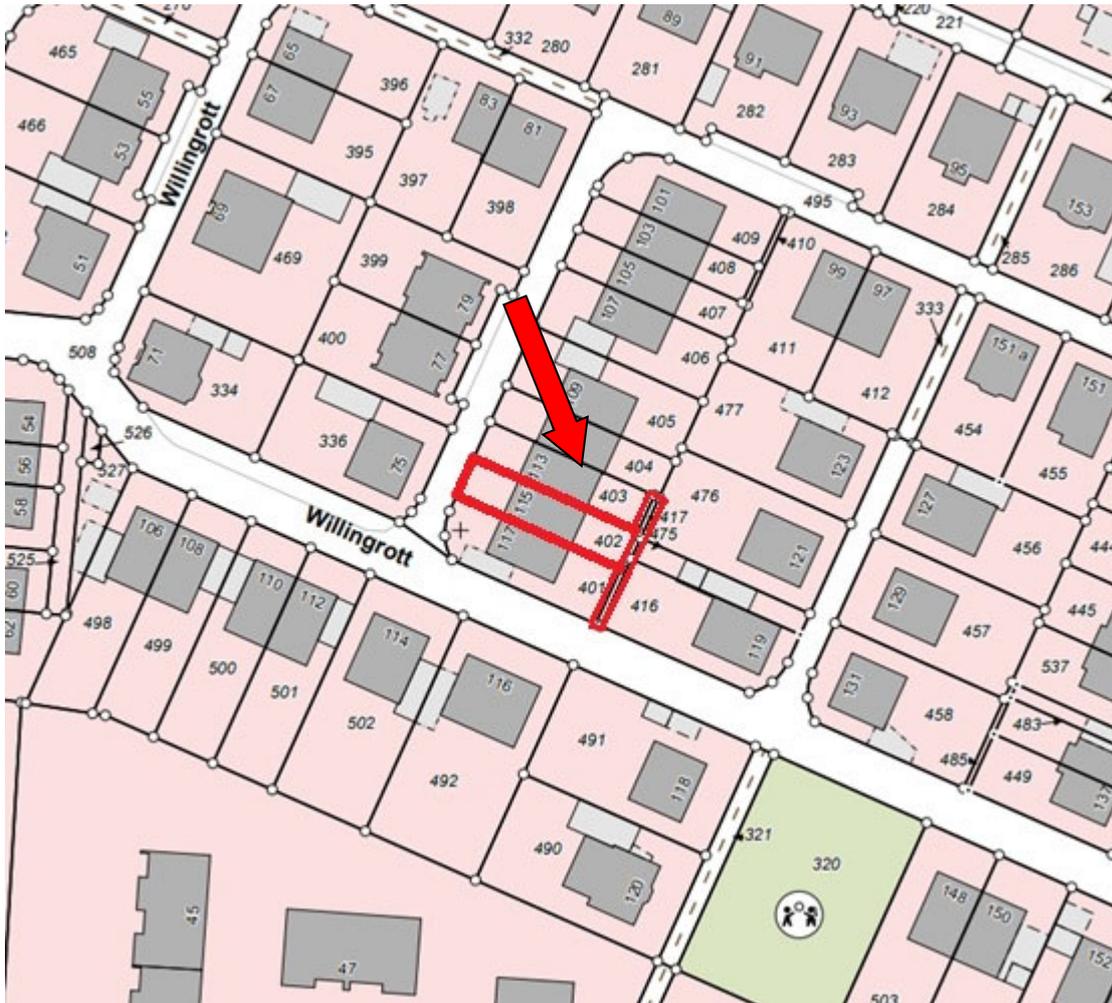
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre. (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02939141 vom 30.09.2024 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® 2024

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:

<http://www.geoserver.nrw>

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

2.4 Grundbücher:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs Blatt 2753:

Erbbaurecht an dem Grundstück Handorf Blatt 2730 Bestandsverzeichnis Nr. 1

Erbbaugrundbuch von Münster:	Blatt 2753
Gemarkung:	Handorf
Flur:	11
Flurstück:	402
Flurstückgröße:	161 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Willingrott 115

eingetragen in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren ab Eintragungstag. Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung; Belastung mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht.

Eigentümer: eine städt. Tochtergesellschaft

Gemäß Bewilligung vom 1. Juli/13. Juli 1999 (Urk.-R. 785/99, 834/99) angelegt am 6. Januar 2000.

Eintragungen in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs 2753:

Ifd. Nr. 1:

Erbbauzins von 1.255,80 DM (eintausendzweihundertfünfundfünfzig 80/100) Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 402 (Handorf Blatt 2730); gemäß Bewilligung vom 1. Juli/13. Juli 1999 (UR 785/99, 834/99) eingetragen am 6. Januar 2000

lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung von Reallasten (weiterer Erbbauzins bei Erhöhung des bisherigen gemäß § 9 des Erbbaurechtsvertrags vom 1. Juli 1999) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 402 (Handorf Blatt 2730); gemäß Bewilligung vom 1. Juli 1999 (UR 785/99) eingetragen am 6. Januar 2000.

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaurechtsgrundstück Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 402 (Handorf Blatt 2730); gemäß Bewilligung vom 1. Juli 1999 (UR-Nr. 785/99) eingetragen am 6. Januar 2000.

lfd. Nr. 4:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Recht zur gemeinsamen Nutzung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals und eines Schmutzwasserschachtes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 401 (Handorf Blatt 2729), gemäß Bewilligung vom 23. Februar 2000 (UR-Nr. 211/2000) in gleichem Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 6 eingetragen am 27. April 2000.

lfd. Nr. 6:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

- a) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 401 (Handorf Blatt 2729),
- b) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 403 (Handorf Blatt 2731),
- c) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 404 (Handorf Blatt 2732),
- d) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 406 (Handorf Blatt 2734),
- e) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 408 (Handorf Blatt 2736),
- f) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 409 (Handorf Blatt 2737),

Bzw. für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaurechts an dem Grundstück

- g) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 405 (Handorf Blatt 2752),
- h) Gemarkung Handorf Flur 11 Flurstück 407 (Handorf Blatt 2754),

im gleichen Range untereinander, gemäß Bewilligung vom 23. Februar 2000 (Urk. R. 211/2000) im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 5 eingetragen am 27. April 2000.

lfd. Nr. 7:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 105/24).
Eingetragen am 16.04.2024.

**Eintragungen in Abteilung III
des Erbbaugrundbuchs 2753:**

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

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 2753, bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht ausdrücklich Gegenstand der Bewertung sind.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 2745:

Grundbuch von Handorf:	Blatt 2745
Gemarkung:	Handorf
Flur:	11
Flurstück:	417
Flurstücksgröße:	17 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude-Freifläche Verkehrsfläche
Lage:	Willingrott
Anteil:	je 1/8 Anteil je Miteigentümer

**Eintragung in Abteilung II
des Grundbuchs 2745:****lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3:**

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Lastend auf dem je 1/8 Anteil (Abt. I Nr. 2.1 und 2.2): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster – Zwangsversteigerungsabteilung -, 009 K 117/24). Eingetragen am 25.10.2024.

**Eintragung in Abteilung III
des Grundbuchs 2745:**

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Willingrott 115, Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 402 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 „Willingrott 115“, Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 402 nicht im städt. Altlasten-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Städtische Denkmalbehörde wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Willingrott 115 in 48157 Münster nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist und unterliegt somit nicht den Bindungen, die sich nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ergeben.

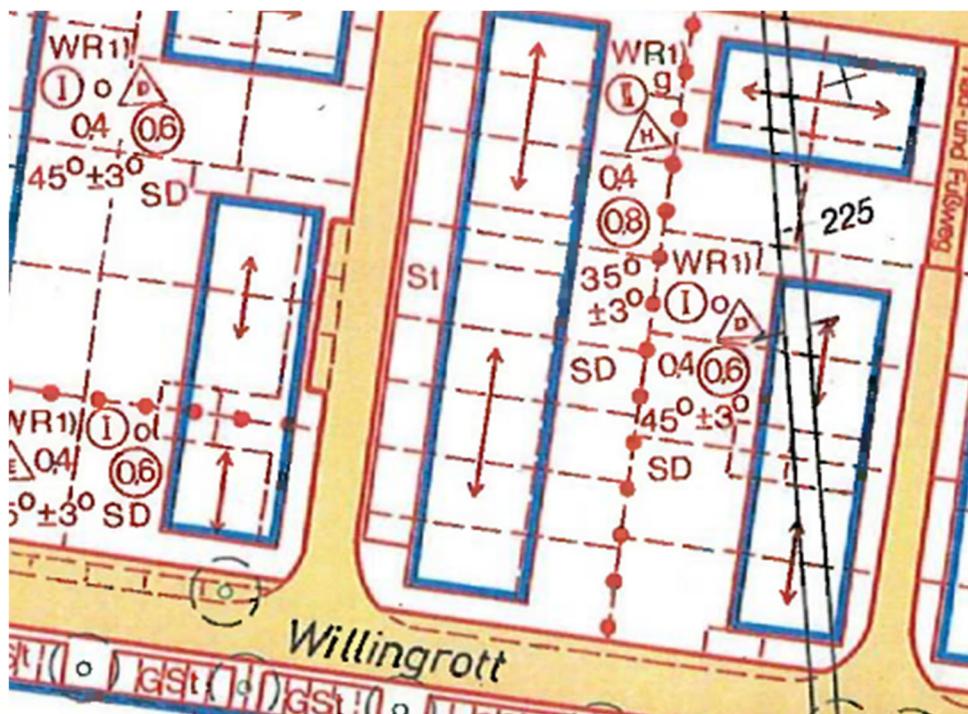
Erschließungskosten:

Laut Auskunft der Stadt Münster wird das Flurstück durch die Erschließungsanlage Willingrott erschlossen. Der Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) ist für diese Anlage erledigt. Eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen nach §§ 135 a - c des Baugesetzbuchs (BauGB) ist nicht zu leisten. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) für die Anlage Willingrott werden nicht mehr erhoben. Seit dem 01.01.2024 besteht ein Beitragserhebungsverbot. Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag fällt nicht mehr an (über städtebaulichen Vertrag Beitragspflicht erfüllt).

Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlussleitungen geändert werden, fallen hierfür zusätzliche Kosten an, die gemäß § 9 Abs. 2 der Kanalbeitragsatzung der Stadt Münster nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, sind zum Zeitpunkt dieser Auskunft neben den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften folgende verbindliche ortsrechtliche Festsetzungen für das Grundstück Willingrott 115, Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 402 zu beachten. Laut vorliegendem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 414, rechtsverbindlich seit 06.02.1998 handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR), mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ 0,8, in geschlossener Bauweise, nur Hausgruppen zulässig. Die Festsetzung zur Baugestaltung sieht ein Satteldach, mit $35^\circ \pm 3^\circ$ Dachneigung vor. Das Grundstück liegt im Bereich folgender Festsetzungen: Das Grundstück befindet sich im Bereich der weiteren Schutzwasserzone (III) des Wasserschutzgebietes Haskenau. Die Baumschutzsatzung der Stadt Münster ist für dieses Grundstück zu berücksichtigen. Textliche Festsetzungen bestehen außerdem.



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 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 Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster auf

580,- €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksgröße von 600 m², erschließungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich laut Darstellung in der Bodenrichtwertkarte auf ein Richtgrundstück mit einer Richtgrundstücksgröße von 600 m². Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 402) ist 161 m² groß. Die Abweichung zwischen der Größe des zu bewertenden Grundstücks im Verhältnis zum Richtwertgrundstück wird, laut Angaben des Grundstücksmarktberichts in der Stadt Münster, mit einem Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert in Höhe von ca. 16 % berücksichtigt.

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 01.01.2024: 580,00 €/m²

Zuschlag, aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück, in Höhe von rund 16 %

$$580,00 \text{ €/m}^2 \times 16\% = + 92,80 \text{ €/m}^2$$

672,80 €/m²

rund 673,00 €/m²

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

$$\text{Flurstück 402:} \quad 161 \text{ m}^2 \times 673,00 \text{ €/m}^2 = 108.353,00 \text{ €}$$

Bodenwert des Flurstücks 402 rund 108.400,00 €

Flurstück 417 (Verkehrsfläche)

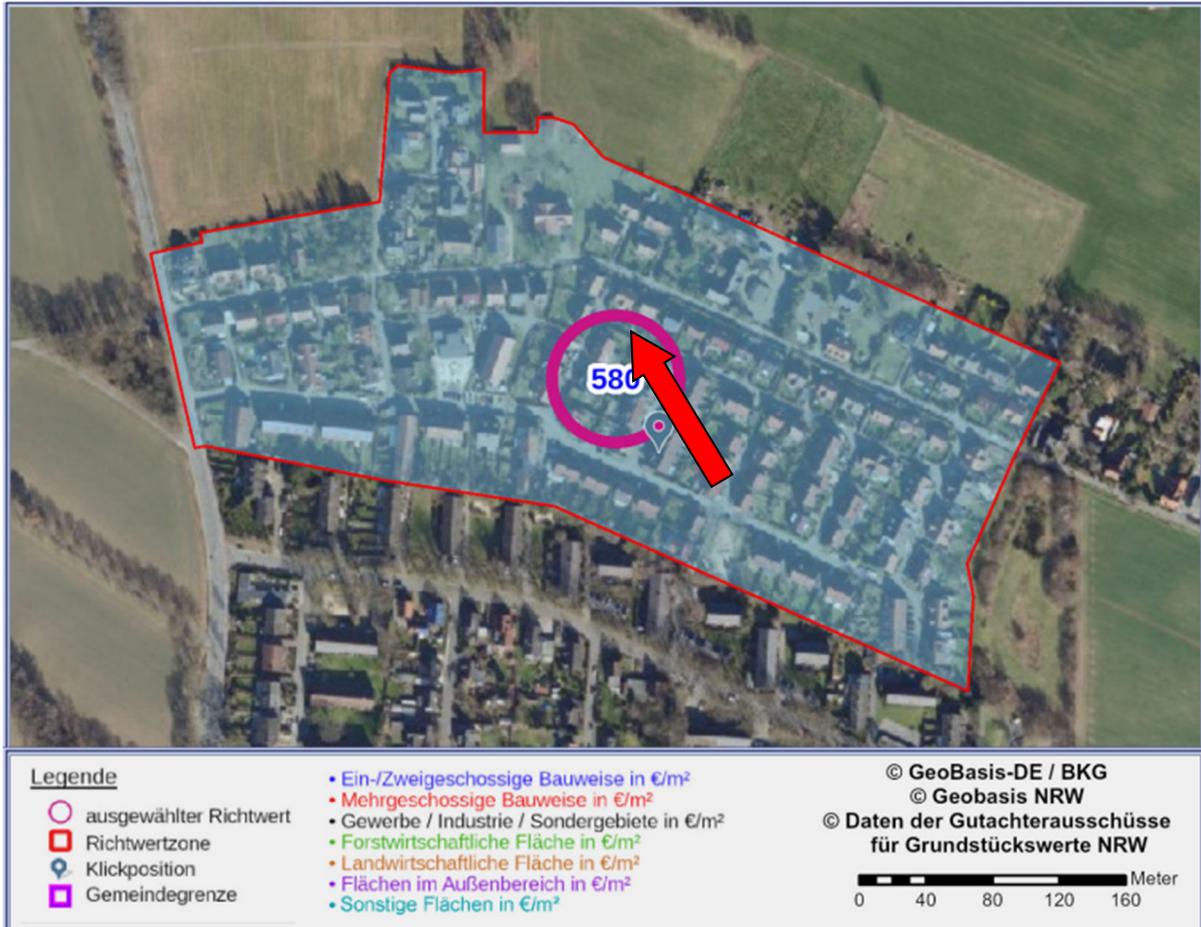
$$\begin{array}{l} \text{Flurstück: 417} \\ \text{(2/8 Anteil)} \end{array} \quad 17 \text{ m}^2 \times 580,00 \text{ €/m}^2 \times 10\% \times 2/8 = 246,50 \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Flurstücks 417 (Verkehrsfläche) rd. = 250,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Münster.



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

Quelle:

Aktualität:

01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen der Auftraggeber und der vorliegenden Unterlagen aus der 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 der Bauakte sowie der Aussagen des Auftraggebers während des Ortstermins. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt (Flurstück 402) handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihemittelhaus. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, aber nicht genehmigt. Bei den Räumlichkeiten im Dachgeschoss handelt es sich somit nur um Räume, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeignet sind.

Das Gebäude ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise ursprünglich, laut Bauakte, ca. 2001 errichtet worden. Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, welches mit roten Betondachsteinen eingedeckt ist. Die äußeren Wandflächen sind verklinkert, verputzt sowie mit Holzverkleidung versehen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme, die sich im Dachgeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt und im Erd- und 1. Obergeschoss mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit Satteldach. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, aber nicht genehmigt. Bei den Räumlichkeiten im Dachgeschoss handelt es sich somit nur um Räume, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeignet sind.
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollunterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 2000
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk, Putz, Holzverkleidung
Geschossdecken:	Stahlbeton, laut Bauakte

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen.
Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandstein als Leichtstein laut Bauakte)
Treppen:	Stahl mit Holzstufen
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung zusätzlich teilweise Kunststoffrollläden
Haustür:	Holz mit Glaseinsatz
Innentüren:	Holzfüllungstüren mit Beschichtung
Oberböden:	Fliesen, Teppich, Laminat
Deckenverkleidungen:	Putz, Tapete, Holzverkleidung
Wandverkleidungen:	Putz, Tapete, gestrichen; Fliesenspiegel in Küche, Bäder gefliest

Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Kellergeschoss; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	<u>EG</u> : WC und Handwaschbecken <u>OG</u> : WC, Waschbecken, Wanne und Dusche <u>DG</u> : WC, Waschbecken und Dusche
Heizung:	Gasbrennwerttherme
Warmwasserbereitung:	über die Heizung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Strom-, Fernwärme und Telefonanschluss sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	keine

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Flurstück 402 (Hausgrundstück)

Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von der Straße „Willingrott“ über eine gepflasterte Fläche. Hier befindet sich auch ein Pkw-Stellplatz. Die Grenzbereiche zu den Nachbarn sind mit Hecken bepflanzt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist über den Wohnraum und einen Weg (Flurstück 417) erreichbar und mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Am Haus ist eine plattierte Terrasse und im hinteren Grundstücksbereich steht ein Gartenhaus aus Holz.

Flurstücke 417 (Verkehrsflächen)

Das anteilig zu bewertende Flurstück ist vollständig mit Pflastersteinen befestigt und wird als Wegefläche genutzt. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich von der öffentlichen Straße „Willingrott“ aus sowie über die Gärten der Häuser Willingrott 113 bis 117.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, aber nicht genehmigt. Bei den Räumlichkeiten im Dachgeschoss handelt es sich somit nur um Räume, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeignet sind. Das Objekt wird zurzeit von einem Miteigentümer und einem Kind bewohnt.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Gäste-WC, Küche und einen Wohn-/ und Essraum. Die Terrasse ist über den Wohn-/ und Essraum zu erreichen. Über eine interne Treppe wird das Keller-, Ober- und Dachgeschoss erschlossen. Das Obergeschoss ist unterteilt in zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, Bad und Flur. Das Dachgeschoss ist unterteilt in einen Wohnraum, einen Abstellraum, in dem sich die Gastherme und die Warmwasserbereitung befinden und ein Bad.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell normal geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maß vorhanden. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt 2,43 m. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet

werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen bzw. der beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

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

An dem zu bewertenden Objekt (Flurstück 402 Hausgrundstück) konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist:

- Im Erdgeschoss sind Bodenfliesen teilweise gerissen.
- Eine Scheibe im Wohnzimmer soll, laut Angaben der Eigentümerin, undicht sein (nachrichtlich).
- Die Holzfenster sind malermäßig von außen aufzuarbeiten.
- Die Wände sind teilweise malermäßig aufzuarbeiten. (EG)
- Das Treppengeländer ist teilweise malermäßig aufzuarbeiten.
- Leichter Schimmelpilzbefall im Sockelbereich des Treppenhauses (KG).
- Ein Keller ist durch eine Leichtbauwand unterteilt, an der augenscheinlich noch Restarbeiten ausgeführt werden müssen

- In der Wand zwischen Hausanschlussraum und Waschküche ist ein Riss.
- Übergangsschienen im Laminatboden fehlen im Obergeschoss.
- Im Obergeschoss fehlen die Sockelleisten.
- Im Obergeschoss ist ein Türblatt beschädigt.
- Im Badezimmer im Obergeschoss sind Risse in den Wandfliesen.
- Es fehlt eine Deckenabschlussleiste im Badezimmer im Dachgeschoss.
- An den Fensteröffnungen der Dachflächenfenstern im Dachgeschoss sind teilweise Wasserränder erkennbar.
- Die Deckenverkleidung im Dachgeschoss ist aufzuarbeiten.
- Die verputzte Fassade ist malermäßig aufzuarbeiten.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **20.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 6 Abs. 6 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 Reihenmittelhaus zu beurteilen, welches ursprünglich ca. 2000 errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **56 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 örtlich aufgemessen. Ich weise aber 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 103 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 1,50 * 2,40 + 0,27 * 1,24 + 2,88 * 2,19 + 0,95 * 0,09 – 0,64 * 0,95 – 1,10 * 0,85 – 0,89 * 0,89 * 0,5	8,39 m ² x 1,0	8,39 m ²
<u>WC:</u> 1,83 * 1,24 – 0,27 * 0,31	2,19 m ² x 1,0	2,19 m ²
<u>Küche:</u> 3,70 * 2,66 – 0,51 * 0,34	9,67 m ² x 1,0	9,67 m ²
<u>Wohn-/Essraum:</u> 6,60 * 3,45 + 2,21 * 4,09 – 0,79 * 0,79 * 0,5 – 0,14 * 0,52 – 0,14 * 0,08 * 0,5	31,42 m ² x 1,0	<u>31,42 m²</u>
	Zwischensumme:	51,67 m ²
Obergeschoss		
<u>Flur:</u> 2,00 * 1,57 + 0,95 * 0,22 – 0,57 * 1,00 * 0,5	3,06 m ² x 1,0	3,06 m ²
<u>Eltern:</u> 3,69 * 3,50 – 0,30 * 0,31	12,82 m ²	12,82 m ²
<u>Bad:</u> 4,95 * 2,03 – 0,36 * 0,47	9,88 m ² x 1,0	9,88 m ²
<u>Kind 1:</u> 2,88 * 4,08	11,75 m ² x 1,0	11,75 m ²
<u>Kind 2:</u> 5,25 * 2,66 – 0,58 * 1,05 * 0,5	13,66 m ² x 1,0	<u>13,66 m²</u>
	Zwischensumme:	51,17 m ²
	Zwischensumme:	102,84 m ²
	gesamt	<u>rd. 103 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Reihenmittelhauses.

Einfamilienhaus:

Kellergeschoss

$$5,97 * 11,115 = 66,36 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$5,97 * 11,115 = 66,36 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$5,97 * 11,115 = 66,36 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,97 * 11,115 = \underline{66,36 \text{ m}^2}$$

265,44 m²

rund 265,00 m²

4.0 Wertermittlung des unbelasteten, 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 Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

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

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

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung angewandt werden.

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 Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel der Stadt Münster vor. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen, auf Nachfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Münster, keine geeigneten Kaufpreise vor.

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Flurstück 402 (Hausgrundstück)

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2021 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (2. Quartal 2024 = 182,4) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen des Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahr (laut Bauakte)	=	ca. 2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	56 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	265 m ²	1.242,00 €/m ²	329.130,00 €	-30 %	<u>230.391,00 €</u>

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Hauseingangsbereich = + 1.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, Gartenhaus aus Holz, der Zuwegung/Stellplatzfläche, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: = + 7.500,00 €
238.891,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund 238.900,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:**Flurstück 402 (Hausgrundstück)**

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts**b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen** (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert Flurstück 402 nach 2.6.2	108.400,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>238.900,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	347.300,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat für Reihemittelhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in der Zone 5 im Preissegment zwischen 300.000,00 € und 400.000,00 € mit einer Restnutzungsdauer zwischen 50 und 60 Jahren, oberhalb des Sachwerts liegen. Diese Angaben stammen alle aus dem Jahr 2023. Somit wird auf den vorläufig ermittelten Sachwert ein Zuschlag in Höhe von 20 % vorgenommen:

347.300,00 €	x	20 %	+ 69.460,00 €
		Summe:	416.716,00 €
<u>abzgl. Instandhaltungsrückstau (boG) - ohne Obligo -</u>			<u>-20.000,00 €</u>
			396.760,00 €

Sachwert des Flurstücks 402 nach Anpassung an die Marktlage:

rd. 397.000,00 €

Flurstück 417 (Verkehrsfläche)

Zeitwert der Pflasterung - anteilig -: = 600,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 417): = + 250,00 €

= 850,00 €

Sachwert des Flurstücks 417 - anteilig -: rd. 850,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt befindet sich derzeit im Umbau und ist leerstehend, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Münster wird, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Objektmiete in Höhe von rund 1.100,00 € (inklusive des Stellplatzes) als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 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:

Haus	13,80 € / m ² Wohnfläche / Anno
Stellplatz	104,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	351,00 € / Stück / Anno
Stellplatz	46,00 € / Stück / Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) 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 (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 bis 2,5 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz und je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz. Für Garagen, Carports etc. werden keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, 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 56 Jahren, der im Gebäude ausgeführten Arbeiten in Eigenleistung, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.100,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 13.200,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Haus	13,80 €/m ² x 103 m ² =	1.421,40 €
------	---	------------

Stellplatz	104,00 €/Stck. x 1 Stck. =	104,00 €
------------	----------------------------	----------

b) Verwaltungskosten

Haus	351,00 €/Stck. x 1 Stck. =	351,00 €
------	----------------------------	----------

Stellplatz	46,00 €/Stck. x 1 Stck. =	46,00 €
------------	---------------------------	---------

c) Mietausfallwagnis

2,0 % von 13.200,00 € =	264,00 €
-------------------------	----------

Zwischensumme:	<u>2.186,40 €</u>
----------------	-------------------

Zwischensumme rd.:	2.187,00 € =	- 2.187,00 €
--------------------	--------------	--------------

Jahresreinertrag:	=	<u>11.013,00 €</u>
-------------------	---	--------------------

abzgl. Bodenwertverzinsung:

108.400,00 € x 2,0 % =	- 2.168,00 €
------------------------	--------------

Reinertrag/ Anno:	=	<u>8.845,00 €</u>
-------------------	---	-------------------

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 56 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 33,51. Mithin ergibt sich:

8.845,00 € x 33,51	=	296.396,00 €
--------------------	---	--------------

zzgl. Bodenwert:	=	+ 108.400,00 €
------------------	---	----------------

=	<u>404.796,00 €</u>
---	---------------------

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

=	- 20.000,00 €
---	---------------

=	<u>384.796,00 €</u>
---	---------------------

Ertragswert des zu bewertenden Objekts:	rd.	<u>385.000,00 €</u>
--	------------	----------------------------

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Flurstücks 402:

Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	397.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert	=	385.000,00 €

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 der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung von Reihenmittelhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 402, Willingrott 115 in 48157 Münster, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. September 2024, auf insgesamt

390.000,00 €

(dreihundertneunzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.3.786,- €/m² Wohnfläche.

ermittelt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 417:

Ermittelter Wert:

a) Sachwert - anteilig = 850,00 €

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 solcher Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 2/8 Anteils an dem unbebauten Grundstück (Verkehrsfläche), Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 417, Willingrott in 48157 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13. Dezember 2024 auf insgesamt

850,00 €

(achthundertfünfzig Euro)

ermittelt.

6.0 Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:

Einleitung:

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 bebautes Erbbaurecht zu bewerten.

Der Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Grundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (nach ImmoWertV § 49) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten 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 Erbbaurechts. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode nach § 50 ImmoWertV angewandt werden.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zum Wertermittlungszeitpunkt vorlag sowie sich die Auswertungen des Gutachterausschusses auf den schuldrechtlich gezahlten Erbbauzins beziehen, wird hier zur Verkehrswertermittlung des bebauten Erbbaurechts die finanzmathematische Methode nach der Anlage 12 Nr. 2 WertR 2006 herangezogen (zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV). Erforderlich zur Wertermittlung in der Zwangsversteigerung ist bei dieser Methode der vertraglich vereinbarte und in Abt. II des Grundbuches dinglich gesicherte Erbbauzins.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag 642,08 €/Anno (1.255,80 DM). Der Erbbauzins ist wertgesichert, eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber hat zum Wertermittlungsstichtag bisher nicht stattgefunden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 74 Jahre, das Erbbaurecht endet am 6. Januar 2099. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils beziehungsweise ist der volle Gebäudewertanteil anzusetzen. Der Gebäudewertanteil des zu bewertenden Objekts errechnet sich aus dem Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewert nach 4.1.1).

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist danach von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren sowie dinglich gesichertem Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts, des unbelasteten (nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Der Erbbauzins ist nach der Art des Grundstücks - im vorliegenden Fall ein Reihemittelhaus - und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten, nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins zu bestimmen. Der Erbbaurechtskoeffizient wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster auf Basis eines durchschnittlichen Erbbauzinses in Höhe von 2,1 % abgeleitet. Im vorliegenden Fall wird zur Beibehaltung der Modellkonformität sowie aufgrund der Art und Lage des Bewertungsobjekts daher der Erbbaurechtskoeffizient mit 2,1 % gewählt.

Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwert-Faktor) über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages zu kapitalisieren. Es ergibt sich somit der Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertanteils (des zu bewertenden Erbbaurechts) und dem Gebäudewert (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen nach 4.1.1). Gemäß § 14 Abs. 2 Punkt 2

ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert durch Anwendung eines Erbbaurechtsfaktors an die Marktlage angepasst.

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:

Verzinsungsbetrag des unbelasteten
erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes:

	2,1 % von 108.400,00 €	=	2.276,40 €
abzgl. vertraglich vereinbarter und dinglich gesicherter Erbbauzins		=	- 642,08 €
	Differenz	=	1.634,32 €
			rd. 1.634,00 €

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 56 Jahren und einem nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von 2,1 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 32,75.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	32,75 x 1.643,00 €	=	53.808,25 €
		rd.:	53.808,00 €
zzgl. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zum Zeitwert (nach 4.1.1) :			+ 238.900,00 €
vorläufiger finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:		rd.=	<u>292.708,00 €</u>

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, sowie der Art und Lage des Objekts und des dinglich gesicherten Erbbauzinses, hält der Unterzeichner einen Abschlag auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des bebauten Erbbaurechts in Höhe von 5 % für gerechtfertigt.

	292.708,00 €	x	-5 %	+ 14.635,00 €
vorläufiger Wert des bebauten Erbbaurechts:				278.072,00 €
abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus - ohne Obligo -:		=	<u>-20.000,00 €</u>	
				258.072,00 €
Vorläufiger finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:		rd.	<u>258.000,00 €</u>	

Vergleichswert zur Plausibilisierung des finanzmathematischen Wertes über den Erbbaurechtskoeffizienten:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Marktanpassungskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster veröffentlicht. Hierzu wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster eine Auswertung von 22 Kauffällen bebauter Erbbaurechte im Jahre 2023 durchgeführt. Der Mittelwert des Erbbaurechtskoeffizienten beträgt 0,61 mit einer Standardabweichung von +/- 0,13. Das Minimum lag bei 0,39 und das Maximum bei 0,96.

Für das hier zu bewertende bebaute Erbbaurecht ist, unter Berücksichtigung der Lage, Restlaufzeit des Erbbaurechts und der Höhe des Erbbauzinses, aus sachverständiger Sicht ein Erbbaurechtskoeffizient von 0,65 zu berücksichtigen. Demnach folgt:

Vorläufiger Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks:	390.000,00 €
390.000,00 € x – 35 %	<u>-136.500,00 €</u>
	253.500,00 €
Vorläufiger Wert des bebauten Erbbaurechts:	254.000,00 €

6.1 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts:

Ermittelte Werte:

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts: 258.000,00 €

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts
über Erbbaurechtskoeffizienten: 254.000,00 €

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 bebauten Erbbaurechten (in diesem Fall ein Reihenmittelhaus) von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts Gemarkung Handorf, Flur 11, Flurstück 402, Willingrott 115 in 48157 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24. September 2024 auf insgesamt

255.000,00 €

(zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.2.476,- €/m² Wohnfläche.

ermittelt.

7.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

009 K 105/24

**Verkehrswert (Marktwert) des
unbelasteten, bebauten Flurstücks 402** **390.000,00 €**
i. W.: vierhundertneunundfünfzigtausend €

**Verkehrswert (Marktwert) des
bebauten Erbbaurechts Flurstück 402** **255.000,00 €**
i. W.: vierhundertdreizehntausend €

009 K 117/24

**Verkehrswert (Marktwert)
2/8 Anteil an dem Flurstück 417** **850,00 €**
i. W.: achthundertfünfzig €

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 53 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 17.12.2024

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!
„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“