

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24045-AGM

Grundbuch	<u>Münster Blatt 20391</u> 1. Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Hammer Straße 292 a, Größe 488 m ² ; 2. Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Hammer Straße 292, Größe 626 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 107/24
Objekt- beschreibung	2 Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit: 1. Grundstück (488 m ²), bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1950, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, 4 Wohneinheiten mit insg. ca. 350 m ² Wohnfläche) 2. Grundstück (626 m ²), bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1954, massive Bauweise, 3-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, 8 Wohneinheiten und 1 Büroeinheit mit insg. ca. 539 m ² Wohn-/Nutzfläche) und 4 Garagen (Baujahr 1996, Betonfertigelemente)
Verkehrswert	EURO 1.750.000

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Münster (Tel. 0251/494-1) eingesehen werden.

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.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24045-AGM

Objekt **2 Mehrfamilienhäuser
Hammer Straße 292 und 292 a/292 b, 48153 Münster**

Grundbuch von Münster Blatt 20391

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 176, Gebäude- und
Freifläche, Hammer Straße 292 a, Größe 488 m²;
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 177, Gebäude- und
Freifläche, Hammer Straße 292, Größe 626 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 107/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 02.10.2024
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 33 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	4
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	4
2.2 Ortstermin	5
3. Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Grundbuch	7
3.2 Lage	8
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	8
3.4 Rechte und Belastungen	9
3.5 Wirtschaftliche Einheit	10
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1 Mehrfamilienhaus Hammer Straße 292 a/292 b	11
4.2 Mehrfamilienhaus Hammer Straße 292	13
4.3 Garagen	16
4.4 Außenanlagen	16
4.5 Bauzustand	16
4.6 Restnutzungsdauer	17
5. Wertermittlungsverfahren	18
6. Wertermittlung Münster, Fl. 197, Flurst. 176, Hammer Str. 292a/292b	19
6.1 Bodenwert	19
6.2 Ertragswert	21
6.3. Marktanalyse	25
7. Wertermittlung Münster, Fl. 197, Flurst. 177, Hammer Str. 292	26
7.1 Bodenwert	26
7.2 Ertragswert	28
7.3. Marktanalyse	32
8. Verkehrswert	33

Anlage 1: Lageplan	34
Anlage 2: Hammer Str. 292 - Grundriss Erdgeschoss	35
Anlage 3: Hammer Str. 292 - Grundriss 1. Obergeschoss	36
Anlage 4: Hammer Str. 292 - Grundriss 2. Obergeschoss	37
Anlage 5: Hammer Str. 292 - Grundriss Kellergeschoss	38
Anlage 6: Hammer Str. 292 - Schnitt	39
Anlage 7: Hammer Str. 292 - Anbau Grundriss Erdgeschoss / Schnitt	40
Anlage 8: Hammer Str. 292 a/292b - Grundriss Erdgeschoss	41
Anlage 9: Hammer Str. 292 a/292b - Grundriss Dachgeschoss	42
Anlage 10: Hammer Str. 292 a/292b - Teilkellergeschoss	43
Anlage 11: Hammer Str. 292 a/292b - Schnitt	44
Anlage 12: Wohn-/Nutzfläche	45
Anlage 13: Wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ-	52
Anlage 14: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	53
Anlage 15: Fotos	54

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/ -informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche
Förderung)

Auskünfte der Eigentümer zu Mietverhältnissen,
Modernisierungen etc.

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:

Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:

Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:

Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

2.2 Ortstermin
(Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 02.10.2024 in der Zeit von 13.30 - 15.30 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen die beiden Eigentümer, der Rechtsanwalt eines Eigentümers sowie ein Mieter (zeitweise) anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte nur teilweise besichtigt werden.

Vom Gebäude "Hammer Str. 292" wurden die Wohnungen "1. OG links", "1. OG mitte" und die Büroeinheit sowie das Treppenhaus, einige Kellerräume und das Dachgeschoss besichtigt.

Vom Gebäude "Hammer Str. 292a/292b" wurden die Wohnung "Hammer Str. 292b - DG rechts" und das Treppenhaus in "Hammer Str. 292b" sowie die Räume im Dachgeschoss und Spitzboden in "Hammer Str. 292a" besichtigt.

Von den vier Garagen wurden zwei besichtigt.



Für nicht besichtigte Gebäudeteile wird unterstellt,
dass ein ähnlicher Baustandard und Bauzustand
vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Münster Blatt 20391

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1: Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Hammer Straße 292 a, Größe 488 m²

Anmerkung:

Im Liegenschaftskataster und postalisch wird das vorgenannte Grundstück mit den Hausnummern 292 a und 292 b bezeichnet (siehe Anlage 1).

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Hammer Straße 292, Größe 626 m²

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit -Wegerecht- für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Münster Flur 7 L Nr. 272/10, jetzt Gemarkung Münster Flur 197, Flurstück 176, eingetragen in diesem Grundbuchblatt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. März 1953 eingetragen am 20. April 1953 und umgeschrieben am 6. November 1975.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 107/24). Eingetragen am 07.06.2024.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypotheken etc.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Münster (Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster); ca. 320.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahlreicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungseinrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als 60.000 Studenten
Wohnlage	Das Objekt liegt im Duesbergviertel, ca. 3,3 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, einer vor dem Grundstück verlaufenden Haupteinfallsstraße (Hammer Straße - B54) und sich südlich anschließenden Eisenbahnanlagen (Bahnlinien Wanne-Eickel - Hamburg und Lünen - Münster); das Fußballstadion des Zweitligavereins SC Preußen Münster befindet sich weniger als 300 m Luftlinie entfernt; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; einfache bis mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,15 km bis Bushaltestellen ca. 7 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Leicht abfallendes Gelände von Ost nach West
Immissionen	Deutliche Schallbelastungen durch Straßen-/ Bahnverkehrsgeräusche sowie bei Heimspielen des SC Preußen durch die Stadionnutzung
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um trapezförmig zugeschnittene Grundstücke, die westlich ihrer Zufahrtsstraße liegen.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Objekt liegt an der fertig ausgebauten Hammer Straße (starkes Verkehrsaufkommen). Südlich der Grundstücke verläuft ein öffentlicher Fuß-/Radweg.
Parkmöglichkeiten	Einige KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.



Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
---	---

Altlasten	Der Stadt Münster sind für die Bewertungsgrundstücke keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.
-----------	--

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster sind die Grundstücke im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster weder belastet noch begünstigt.
-----------	--

Planungsrechtliche Ausweisung	Der Bebauungsplan Nr. 129 setzt Verkehrsflächen fest. Weitere Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen, so dass bauliche Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen).
-------------------------------	---

Wohnungsbindungen	Nein
-------------------	------

Denkmalschutz	Nein
---------------	------

Überbau	Nicht bekannt
---------	---------------

Wasserschutzzone	Die Wertermittlungsobjekte liegen im Wasserschutzgebiet der Zone III.
------------------	---

Die Lage in einem Wasserschutzgebiet ist dann wertmäßig zu berücksichtigen, wenn die „von der Natur der Sache her“ gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks untersagt oder wesentlich eingeschränkt worden ist.

Soweit ersichtlich hat die Lage des Grundstücks in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes keinen wesentlichen Einfluss auf die bauliche Nutzung, so dass sich hieraus keine zu berücksichtigenden Konsequenzen für die Ermittlung des Verkehrswertes ergeben.

Weitere Festlegungen	Keine bekannt
----------------------	---------------



3.5 Wirtschaftliche Einheit

Die beiden Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 176 und Gemarkung Münster, Flur 197, Flurstück 177 sind jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Es bestehen zwischen den beiden bebauten Grundstücken verschiedene Verflechtungen wie z.B. gegenseitige Hofzufahrten, gemeinsame Hausanschlüsse, gemeinschaftlich genutzte Stellplatzflächen etc. Insofern bilden die zwei Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungstichtag eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln. Wobei im vorliegenden Gutachten unterstellt wird, dass hinsichtlich der o.g. gegenseitigen Nutzungen keinerlei gegenseitige Forderungen bestehen und dieser Zustand beibehalten wird.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Mehrfamilienhaus Hammer Straße 292 a/292 b

4.1.1 Allgemeines

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude mit Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden
Nutzungseinheiten	Hammer Straße 292 a: 1 Wohneinheit Hammer Straße 292 b: 3 Wohneinheiten
Nutzung	<u>Hammer Straße 292 a</u> Die Wohnung wird von einem der beiden Eigentümer bewohnt. <u>Hammer Straße 292 b - Wohnung EG</u> Mietbeginn im Jahr 2013, monatliche Nettokaltmiete seit ca. April 2021: 600,00 €



Hammer Straße 292 b - Wohnung DG rechts

Mietbeginn: 01.09.2024, monatliche Nettokaltmiete einschl. PKW-Stellplatz: 400,00 €

Hammer Straße 292 b - Wohnung DG links

Mietbeginn: 01.08.2021, monatliche Nettokaltmiete einschl. PKW-Stellplatz: 490,00 €

Baujahr 1950: Errichtung Wohnhaus mit Lager

Umbauten/Modernisierungen Angaben der Ortsterminteilnehmer

(Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

1996 in Hammer Straße 292 b: Um- und Ausbau des ehemaligen Lagerraums zu einer Wohnung;
ca. Anfang 2010er Jahre in Hammer Straße 292 a: Teilweise Erneuerung von Fenstern;
ca. 2014 in Hammer Straße 292 a: Umbau (z.B. Anschluss von 2 in der Hammer Straße 292 b befindlichen Räumen) und Einbau eines Bades;
ca. 2020 in Hammer Straße 292 a: Sanierung eines Bades;
2021 in Hammer Straße 292 b: Renovierung der Wohnung DG rechts (Bodenbeläge, Bad etc.);
Laut Angaben wurden weitere Bedarfsmodernisierungen durchgeführt. Nähere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

4.1.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelfassaden
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken, Holzbalkendecken
Geschosshöhen	Kellergeschoss: ca. 2,20 m; Erdgeschoss: ca. 3,06 m / 3,58 m; Dachgeschoss: ca. 2,75 m
Treppen	Holztreppen
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen



Gutachten-Nr. 24045-AGM

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (z.B. Baujahre 1981 und ca. Anfang 2010er Jahre); teils als Schallschutzfenster; teils Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Teppichboden
Wand-/Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Sanitäreinrichtung	Im Gebäudeteil "Hammer Str. 292 a" 2 Badezimmer; im Gebäudeteil "Hammer Str. 292 b" je Wohnung ein Bad; jedes Bad mit Fenster (nicht innenliegend)
Elektroinstallation	Teilweise nachgerüstet
Heizung/ Warmwasserbereitung	Heizungskombithermen je Wohnung; Flachheizkörper; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Dachgauben
Sonstiges	Im Gebäudeteil "Hammer Str. 292 b" keine Balkone/Terrassen vorhanden Gefangene Räume in den Wohnungen vorhanden.
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Mehrfamilienhaus Hammer Straße 292

4.2.1 Allgemeines

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Nutzungseinheiten	8 Wohneinheiten 1 Büroeinheit
Nutzung	<u>Wohnung EG links</u> Mietbeginn: 01.07.2019, monatliche Nettokaltmiete seit 01.07.2023: 600,00 €



Wohnung EG mitte/rechts

Mietbeginn: 01.10.2023, monatliche Nettokalt-
miete: 800,00 €

Wohnung 1.OG links

Leerstehend seit ca. Mai 2024

Wohnung 1.OG mitte

Leerstehend seit ca. Mai 2024

Wohnung 1.OG rechts

Mietbeginn: 01.09.2023, monatliche Nettokalt-
miete: 550,00 €

Wohnung 2.OG links

Mietbeginn: 01.07.2017, monatliche Nettokalt-
miete seit ca. April 2021: 600,00 €

Wohnung 2.OG mitte

Mietbeginn: 01.07.2005, monatliche Nettokalt-
miete seit ca. April 2021: 430,13 €

Wohnung 2.OG rechts

Mietbeginn: 01.03.2022, monatliche Nettokalt-
miete seit ca. April 2021: 545,1 €

Büroeinheit Anbau

Leerstehend seit ca. Juni 2024

Baujahr

1954

Umbauten/Modernisierungen
(Wesentliche Maßnahmen ohne
Anspruch auf Vollständigkeit)

Angaben der Ortsterminteilnehmer

ca. Anfang 2000er Jahre: Dämmung auf Dachge-
schossboden aufgelegt;;
ca. Anfang 2010er Jahre: Teilweise Erneuerung
von Fenstern;
2021: Kernsanierung der Büroeinheit
Laut Auskunft wurden weitere Bedarfsmoderni-
sierungen durchgeführt. Nähere Informationen
liegen dem Sachverständigen nicht vor.

4.2.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Konstruktionsart

Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes

Ziegelfassaden



Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	Kellergeschoss: ca. 2,20 m; Erdgeschoss: ca. 2,75 m; Obergeschosse: ca. 2,75 m;
Treppen	Betontreppen mit Terrazzoplatten
Dach	
Dachform	Sattel-/Walmdach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	In den Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung (z.B. Baujahr 1980 und ca. Anfang 2010er Jahre); teils als Schallschutzfenster mit Lüftungsgerät; In der Büroeinheit Kunststofffenster mit Isolierverglasung; elektrische Rollläden; Im Treppenhaus Holzfenster mit Einfachverglasung
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, PVC, Holzdielen
Wand-/Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Sanitäreinrichtung	Je Mieteinheit ein Bad mit Waschbecken, WC, Badewanne oder Dusche; bis auf die Büroeinheit in jedem Bad ein Fenster vorhanden (nicht innenliegend)
Elektroinstallation	Teilweise nachgerüstet; Installationen teils über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung	Überwiegend Heizungskombithermen in den Wohnungen; zumindest in der Wohnung "1. OG mitte" keine Zentralheizung vorhanden (Beheizung dieser Wohnung über einen Elektroofen in einen der Räume); überwiegend Flachheizkörper; Installationen teils über Putz
Sonstiges	Keine Balkone/Terrassen vorhanden; Kopfhöhe im Kellergeschoss < 2 m



Energieausweis

Nicht vorliegend

4.3 Garagen

4 Garagen; Baujahr 1996; Betonfertigelemente; Flachdach; Blechschwingtore; Stromanschluss

Nutzung: Nach Eigentümerangaben werden 2 Garagen eigengenutzt, 1 Garage ist der Wohnung "Hammer Straße 292 b - Wohnung DG rechts" zugeordnet und 1 Garage ist ungenutzt

4.4 Außenanlagen

Nahezu vollständige Versiegelung der Außenflächen mit Betonpflaster; Hecke, Zaun-/Maueranlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.5 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit erheblichem Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor:

Hammer Str. 292a / 292b

Z.B. Installationen und Malerarbeiten etc. teils überarbeitungsbedürftig; Fassaden mit Fugenschäden und Abplatzungen; Fenster teils erneuerungsbedürftig; Feuchtigkeitsschäden am Balkon (z.B. Risse, Abplatzungen); Fallrohre/ Dachrinnen/ Dachanschlüsse teils überarbeitungsbedürftig; etc.

Für den nachträglich erfolgten Ausbau von Spitzbodenflächen zu Wohnzwecken in Haus-Nr. 292 a sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Hammer Str. 292

Z.B. Installationen, Sanitärräume, Bodenbeläge, Malerarbeiten etc. vielfach überarbeitungsbedürftig; teils keine Zentralheizung vorhanden; Fassaden mit Fugenschäden und Abplatzungen; Fenster im Treppenhaus des Gebäudes noch mit Einfachverglasung; Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden und im Anbau (z.B. Risse, Abplatzungen, Schimmel); Fallrohre/ Dachrinnen/ Dachanschlüsse teils undicht; etc.



Für den nachträglich erfolgten Umbau des Anbaus (Büroeinheit) sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Garagen

Z.B. Feuchtigkeitsflecken an der Garagendecke; etc.

4.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Hammer Straße 292 a, 292 b:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre, fiktives Baujahr 1964).

Hammer Straße 292

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre, fiktives Baujahr 1964).

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Wertermittlung Münster, Fl. 197, Flurst. 176, Hammer Str. 292a/292b

6.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 14):

Bodenrichtwert beitragsfrei **850 €/m²**

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weist kein höheres Maß der baulichen Nutzung als das durchschnittliche Grundstück der Bodenrichtwertzone auf. Die Berechnung des Zu-/Abschlags für die größere wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ- erfolgt gemäß Grundstückmarktbericht für die Stadt Münster.

	WGFZ	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	1,0	1,00
Bewertungsgrundstück	1,0 (s. Anl. 13)	1,00

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)

850 x 1,00 : 1,00 - 850 = 0 €/m²

Zu-/Abschlag **= rd. 0 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück seiner Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es überdurchschnittlichen Schallbelastungen ausgesetzt ist (siehe Punkt 3.2).

Es wird der folgende Abschlag als marktgerecht eingeschätzt:

850,00 x -10% = -85,00 €/m²

Abschlag für Lagequalität **rd. -90,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			850 €/m²
Stichtag	01.01.2024	02.10.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Tiefe (m)	30	17	
Fläche (m²)	600	488	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	> 3 Whg. 1,0	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal		s.o. -90 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			760 €/m²

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$488 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 760 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 370.880 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 371.000 €

6.2 Ertragswert

Nettokaltmiete (tatsächliche Wohnungsmiete gem. Eigentümerangaben)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Hammer Straße 292 a				
Wohnung EG/DG	183,27		eigengenutzt	
Hammer Straße 292 b				
EG	69,54	8,63	600,00	7.200,00
DG links	48,64	8,22	400,00	4.800,00
DG rechts	48,77	10,05	490,00	5.880,00
Summe	350,22		1.490,00	17.880,00

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Münster (Stand 01.04.2023) unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts.

Der Mietspiegel enthält hinsichtlich Mietspannen folgende Erläuterungen: *"Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass sich die tatsächlichen Nettokaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb einer gewissen Bandbreite - auch Spanne genannt - bewegen. Zwei Drittel der Mieten für Wohnraum befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 18 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Streuung beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt, subjektive Einflüsse bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale oder Abweichungen vom jeweiligen Standard bedingt sind."*

Unter Berücksichtigung des Mietspiegels und unter Beachtung der zum Stichtag bestehenden hohen Nachfrage bei Mietwohnungen wird der obere Bereich der o.g. Streubreite von +/- 18 % um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete als nachhaltig erzielbar angesehen und für die weitere Wertermittlung herangezogen.

Entsprechend der Baualtersklasse, der Ausstattung und der Lage ergeben sich die folgenden Miethöhen.

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Hammer Straße 292 a				
Wohnung EG/DG	183,27	8,73	1.600,00	19.200,00
Hammer Straße 292 b				
EG	69,54	9,06	630,00	7.560,00
DG links	48,64	8,22	400,00	4.800,00
DG rechts	48,77	8,20	400,00	4.800,00
Summe	350,22		3.030,00	36.360,00

Liegenschaftszinssatz

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in allen Lagen mit bis zu 50 % gewerblichen Rohertrag bei einem Mittelwert von 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,8 %.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wurden Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude zusammen ausgewertet. Aus den 34 ausgewerteten Kauffällen des Jahres 2023 konnten die aus den Vorjahren bekannten Einflussgrößen nur noch sehr schwach oder gar nicht nachgewiesen werden:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins.

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,25 % angesetzt.

Jahresrohertrag **36.360,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Nutzungseinheiten
4 x 351,00 € = 1.404,00 €
- Verwaltungskosten Garagen/Einstellplätze
0 x 46,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
350,22 m² x 13,80 €/m² = 4.833,07 €
- Instandhaltungskosten Garagen/Einstellplätze
0 x 104,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 36.360,00 €/m² 727,20 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-6.964,27 €**

Jahresreinertrag **29.395,73 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

2,25 % x 371.000,00 € **-8.347,50 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **21.048,23 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 2,25 %

Restnutzungsdauer 20 Jahre

x 15,964

336.007,92 €

Bodenwert **371.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **707.007,92 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	707.007,92 €
---	---------------------

Abschlag für Bauzustand

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-15.000,00 €

692.007,92 €

Ertragswert rd.	692.000,00 €
------------------------	---------------------

6.3. Marktanalyse

Durchschnittspreise

Nach den Angaben im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster lagen die Durchschnittspreise 2023 für Mehrfamilienhäuser mit bis 20 % gewerblicher Nutzung bei:

Restnutzungsdauer	alle
Durchschnittlicher Preis in mittlerer Lage	2.898 €/m²
Standardabweichung	+/- 531 €/m²

Kennwerte Bewertungsobjekt

Restnutzungsdauer	20
Lage	einfach bis mittel
Wohn-/Nutzfläche	350 m ²
Ermittelter Ertragswert	692.000 €
Ertragswert/m ² Wohnfläche	1.976 €/m²

Fazit

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts je m² Wohnfläche von 1.976 € liegt u.a. aufgrund der schallbeeinträchtigten Lage und des erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarfs deutlich unter dem o.g. Durchschnittspreis von 2.898 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

7. Wertermittlung Münster, Fl. 197, Flurst. 177, Hammer Str. 292

7.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 14):

Bodenrichtwert beitragsfrei **850 €/m²**

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weist ein höheres Maß der baulichen Nutzung als das durchschnittliche Grundstück der Bodenrichtwertzone auf. Die Berechnung des Zuschlags für die größere wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ- erfolgt gemäß Grundstückmarktbericht für die Stadt Münster.

	WGFZ	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	1,0	1,00
Bewertungsgrundstück	1,5 (s. Anl. 13)	1,16

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)

850 x 1,16 : 1,00 - 850 = 136 €/m²

Zuschlag **= rd. 140 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück seiner Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es überdurchschnittlichen Schallbelastungen ausgesetzt ist (siehe Punkt 3.2).

Es wird der folgende Abschlag als marktgerecht eingeschätzt:

850,00 x -15% = -127,50 €/m²

Abschlag für Lagequalität **rd. -130,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			850 €/m²
Stichtag	01.01.2024	02.10.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	I - II	III	
Tiefe (m)	30	23	
Fläche (m ²)	600	626	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	> 3 Whg. 1,5	s.o. 140 €/m²
Lage innerhalb Richtwertzone	normal		s.o. -130 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			860 €/m²

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$626 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 860 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 538.360 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 538.000 €

7.2 Ertragswert

Nettokaltmiete (tatsächliche Wohnungsmiete gem. Eigentümerangaben)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
EG links	63,64	9,43	600,00	7.200,00
EG mitte/rechts	99,62	8,03	800,00	9.600,00
1. OG links	65,28		leerstehend	
1. OG mitte	40,84		leerstehend	
1. OG rechts	60,95	9,02	550,00	6.600,00
2. OG links	65,28	9,19	600,00	7.200,00
2. OG mitte	40,84	10,53	430,13	5.161,56
2. OG rechts	60,95	8,94	545,10	6.541,20
Büroeinheit	42,03		leerstehend	
4 Garagen		ohne separate Mietzahlungen		
Summe	539,44		3.525,23	42.302,76

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Münster (Stand 01.04.2023) unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts.

Der Mietspiegel enthält hinsichtlich Mietspannen folgende Erläuterungen: *"Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass sich die tatsächlichen Nettokaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb einer gewissen Bandbreite - auch Spanne genannt - bewegen. Zwei Drittel der Mieten für Wohnraum befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 18 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Streuung beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt, subjektive Einflüsse bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale oder Abweichungen vom jeweiligen Standard bedingt sind."*

Unter Berücksichtigung des Mietspiegels und unter Beachtung der zum Stichtag bestehenden hohen Nachfrage bei Mietwohnungen wird die tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete oder der obere Eckwert der o.g. Streuungsbreite von +/- 18 % um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete als nachhaltig erzielbar angesehen und für die weitere Wertermittlung herangezogen.

Entsprechend der Baualtersklasse, der Ausstattung und der Lage ergeben sich die folgenden Miethöhen.

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
EG links	63,64	9,43	600,00	7.200,00
EG mitte/rechts	99,62	8,03	800,00	9.600,00
1. OG links	65,28	9,19	600,00	7.200,00
1. OG mitte	40,84	7,84	320,00	3.840,00
1. OG rechts	60,95	9,02	550,00	6.600,00
2. OG links	65,28	9,19	600,00	7.200,00
2. OG mitte	40,84	10,53	430,00	5.160,00
2. OG rechts	60,95	8,94	545,00	6.540,00
Büroeinheit	42,03	9,99	420,00	5.040,00
4 Garagen		(4 x 40 €)	160,00	1.920,00
Summe	539,44		5.025,00	60.300,00

Liegenschaftszinssatz

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in allen Lagen mit bis zu 50 % gewerblichen Rohertrag bei einem Mittelwert von 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,8 %.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wurden Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude zusammen ausgewertet. Aus den 34 ausgewerteten Kauffällen des Jahres 2023 konnten die aus den Vorjahren bekannten Einflussgrößen nur noch sehr schwach oder gar nicht nachgewiesen werden:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.

- Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.
- Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins.

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,25 % angesetzt.

Jahresrohertrag **60.300,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Nutzungseinheiten
9 x 351,00 € = 3.159,00 €
- Verwaltungskosten Garagen/Einstellplätze
4 x 46,00 € = 184,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
539,44 m² x 13,80 €/m² = 7.444,31 €
- Instandhaltungskosten Garagen/Einstellplätze
4 x 104,00 € = 416,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 60.300,00 €/m² 1.206,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-12.409,31 €**

Jahresreinertrag **47.890,69 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

2,25 % x 538.000,00 € **-12.105,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **35.785,69 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 2,25 %

Restnutzungsdauer 20 Jahre

x 15,964

571.272,47 €

Bodenwert **538.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **1.109.272,47 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert**1.109.272,47 €****Abschlag für Bauzustand**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-50.000,00 €**1.059.272,47 €****Ertragswert rd.****1.059.000,00 €**

7.3. Marktanalyse

Durchschnittspreise

Nach den Angaben im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster lagen die Durchschnittspreise 2023 für Mehrfamilienhäuser mit bis 20 % gewerblicher Nutzung bei:

Restnutzungsdauer	alle
Durchschnittlicher Preis in mittlerer Lage	2.898 €/m²
Standardabweichung	+/- 531 €/m²

Kennwerte Bewertungsobjekt

Restnutzungsdauer	20
Lage	einfach bis mittel
Wohn-/Nutzfläche	539 m ²
Ermittelter Ertragswert	1.059.000 €
Ertragswert/m ² Wohnfläche	1.963 €/m²

Fazit

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts je m² Wohnfläche von 1.963 € liegt u.a. aufgrund der schallbeeinträchtigten Lage und des erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarfs deutlich unter dem o.g. Durchschnittspreis von 2.898 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit, die jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind.

Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach dem Sachwert, da es sich hier nicht um eine üblicherweise zur Eigennutzung bestimmte Immobilie handelt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 zu ermitteln.

Einzelwert Münster, Fl. 197, Flurst. 176, Hammer Str. 292a/292b	692.000,00 €
Einzelwert Münster, Fl. 197, Flurst. 177, Hammer Str. 292	1.059.000,00 €
Summe	1.751.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Hammer Straße 292, 292 a, 292 b, 48153 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 ermittelt mit rd.

1.750.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Münster, 08.11.2024

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.