

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24046-AGM

Grundbuch	<u>Münster Blatt 8959</u> Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 194, Flurstück 192, Gebäude- und Freifläche, Kriegerweg 23, Größe 1.666 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 108/24
Objekt- beschreibung	Grundstück (1.666 m ²), bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Ursprungsbaujahr ca. 1920er Jahre, Um-/Anbau 1970, massive Bauweise, 2-geschossig mit ausgebautem Dach- geschoss, unterkellert, 1 Wohnung, 2 Appartements und 3 Studentenzimmer mit insg. ca. 220 m ² Wohnfläche) und Werkstattgebäude/Garage (Genauere Baujahre unbekannt, Ursprungsalter mehr als 60 Jahre; 1-geschossig; Sattel- dächer)
Verkehrswert	EURO 1.510.000

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24046-AGM

Objekt **Mehrfamilienhaus und Werkstattgebäude
Kriegerweg 23, 48153 Münster**

Grundbuch von Münster Blatt 8959

Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Münster, Flur 194, Flurstück 192, Gebäude- und
Freifläche, Kriegerweg 23, Größe 1.666 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 108/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 07.11.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



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 27 Seiten zzgl. 25 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	4
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	4
2.2 Ortstermin	5
3. Grundstücksbeschreibung	6
3.1 Grundbuch	6
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1 Mehrfamilienhaus	9
4.2 Nebengebäude	11
4.3 Außenanlagen	12
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
4.5 Restnutzungsdauer	13
5. Wertermittlungsverfahren	15
6. Bodenwert	17
7. Wertermittlung Grundstücksteil Wohnen	19
7.1 Ertragswert	19
7.2 Marktanalyse	23
8. Wertermittlung Grundstücksteil Werkstatt	24
8.1 Liquidationswert bei späterem Rückbau	24
9. Verkehrswert	27

Anlage 1: Lageplan	28
Anlage 2: Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss	29
Anlage 3: Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss	30
Anlage 4: Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss	31
Anlage 5: Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss	32
Anlage 6: Wohnhaus - Schnitte	33
Anlage 7: Ehemaliges Werkstattgebäude - Grundriss Erdgeschoss	34
Anlage 8: Brutto-Grundfläche Wohnhaus	35
Anlage 9: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses	36
Anlage 10: Wohnfläche	37
Anlage 11: Brutto-Rauminhalt des ehemaligen Werkstattgebäudes	39
Anlage 12: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	40
Anlage 13: Fotos	41

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 07.11.2024 in der Zeit von 13.30 - 15.30 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen drei Eigentümerinnen, zwei Ehemänner von Eigentümerinnen sowie ein Mieter (teils zeitweise) anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte bis auf zwei Zimmer im Obergeschoss des Wohnhauses besichtigt werden.

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 8959

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 194, Flurstück 192,
Gebäude- und Freifläche, Kriegerweg 23, Größe
1.666 m²

Abteilung I
Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht und Mitbenutzungsrecht an einem Werkstattgebäude) für [...]. Gemäß Bewilligung vom 11. März 1985 eingetragen am 19. März 1985.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 108/2024). Eingetragen am 12.06.2024.

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 Brunnenviertel, ca. 4 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzpalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Ein-/Mehrfamilienhäuser; das Fußballstadion des Zweitligavereins SC Preußen Münster befindet sich ca. 0,8 km Luftlinie entfernt; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Behörden, etc.) sind noch gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 7 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Bahnverkehrsgeräusche sowie zeitweise Geräusche bei Heimspielen des SC Preußen durch die Stadionnutzung
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes, langgestrecktes Grundstück, das östlich seiner Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Objekt liegt am fertig ausgebauten Kriegerweg (geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	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 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster weder belastet noch begünstigt.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 539 "Zwischen Kappenberger Damm und Sternbusch-Park / südlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg": Einzel- und Doppelhäuser zulässig; im Bereich der straßenseitigen ersten Baureihe sind in einem Einzelhaus oder insgesamt in einem Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig; die maximale Grundfläche je Wohngebäude ist begrenzt: - bei einer Straßenrandbebauung auf 200 m ² je Einzelhaus oder 100 m ² je Doppelhaushälfte, - bei einer Hinterbebauung auf 150 m ² je Einzelhaus oder 75 m ² je Doppelhaushälfte; Grundflächenzahl 0.3; bebaubare Grundstücksfläche ist nicht durch Baugrenzen eingeschränkt; weitere Festsetzungen
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Überbau	Nicht bekannt
Weitere Festlegungen	Keine bekannt

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

4.1.1 Allgemeines

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Das genaue Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Das Gebäudealter beträgt nach Angaben der Ortsterminteilnehmer ca. 100 Jahre.
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1970: Umbau/Anbau 2000: Heizungsanlage <u>Angaben der Ortsterminteilnehmer</u> ca. 1990er Jahre: Um-/Ausbau von Ober-/Dachgeschoss
Nutzung	<u>Erdgeschoss</u> Wohnung: Unbewohnt

Obergeschoss

Appartement: Mietbeginn am 01.10.2014, monatliche Miete einschl. Heizkosten und Internetnutzung von 350,00 €

Zimmer 1: Mietbeginn am 15.05.2022, monatliche Miete einschl. Heizkosten und Internetnutzung von 300,00 €

Zimmer 2: Unbewohnt

Dachgeschoss

Appartement: Mietbeginn am 05.04.2022, monatliche Miete einschl. Heizkosten und Internetnutzung von 410,00 €

Zimmer 3: Unbewohnt

Mieter der Zimmer 1 - 3 können ein Bad im Obergeschoss und eine Kochnische im Flur nutzen.

4.1.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz-/Ziegelfassaden
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken, Holzbalkendecken
Treppen	Beton-/Holztreppen
Dach	
Dachform	Sattel-/Walmdach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1970); Holzfenster mit Einfachverglasung (Baujahre ca. 1970 und früher); teils Rollläden; teils Holzklapppläden
Gebäudeeingänge	Holztürelement mit nachgerüsteter Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen

Bodenbeläge	Holzdielen, Fertigparkett, Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC-Belag, Terrazzoplatten
Wand-/Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche; WC EG (nur vom Treppenhaus zugänglich): Waschbecken, WC; Bad OG: Doppelwaschbecken, WC, Dusche; Bad DG: Waschbecken, WC, Dusche
Elektroinstallation	Teilweise nachgerüstet
Heizung/ Warmwasserbereitung	Ölheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; überwiegend Radiatoren, teils Flachheizkörper; Installationen teils über Putz; Öltank aus Stahl im Kellergeschoss
Besondere Bauteile	Offener Kamin (derzeit stillgelegt), einige Einbauschränke, Dachgaube, Wintergarten (nur von außen zugänglich)
Sonstiges	Unvorteilhafte Grundrissaufteilungen mit z.B. gefangenen oder ungünstig zugeschnittenen Räumen vorhanden. Keine separaten Verbrauchszähler (Strom, Wasser, Heizwärme) für die einzelnen Mieteinheiten vorhanden. Die Treppe zum Dachgeschoss (stellenweise) und mehrere Kellerräume weisen keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2,0 m).
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Einzelgarage: Genaues Baujahr unbekannt, das Gebäude ist jedoch in einem Lageplan aus dem Jahr 1963 bereits eingezeichnet, dementsprechend beträgt das Alter mehr als 60 Jahre; massive Bauweise; Putzfassaden; Betondecke; Satteldach mit Tonziegeleindeckung; zweiflügeliges Holztor

Werkstattgebäude (ehemalige Schreinerei), bestehend aus mehreren aneinanderggebauten Gebäudeteilen: Genaue Baujahre unbekannt, das Gebäude ist jedoch in einem Lageplan aus dem Jahr 1963 bereits eingezeichnet, dementsprechend beträgt das Ursprungsalter mehr als 60 Jahre; teils massive Bauweise; teils Holzkonstruktion; teils Putzfassaden; teils Holzfassaden; Dacheindeckungen u.a. mit Bitumenbahnen, Bitumenwellplatten und transparenten Kunststoffplatten; Holzfenster mit Einfachverglasung; zweiflügelige Holz-tore; der große Hallenraum ist mittels einer Gebläseheizung beheizbar, die an die Heizungsanlage im Wohnhaus angeschlossen ist; die Werkstatt ist nach Angaben der Ortsterminteilnehmer seit ca. 3 Jahren ungenutzt

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonplatten und Ort-beton; Holzschuppen; Holzpergola; Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsan-schlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand

(Bauschäden/ Reparatur-stau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Voll-ständigkeit)

Es liegt erheblicher Instandhaltungs-/Modernisie-rungsbedarf vor:

Wohnhaus

z.B. (jeweils teilweise) Fenster, Außen-Holzbauteile, Bodenbeläge, Sanitärräume, Malerarbeiten überarbeitungsbedürftig; Keller stellenweise mit Feuchtigkeitsschäden (Putzablösungen etc.); keine wesentlichen Dämmungen vorhanden; etc

Werkstattgebäude/Garage

z.B. (jeweils teilweise) Dacheindeckungen, Fens-ter, Fassaden, Außen-Holzbauteile, Malerarbeiten überarbeitungsbedürftig; Dächer/Wände stellenweise mit Feuchtigkeitsschäden (Schimmel, mors-che Unterkonstruktionen, Risse, Putzablösungen etc.); Pflanzen wachsen bereits in einen Ge-bäudeteilbereich herein; etc.

Außenanlagen

z.B. Betonbodenplatten von bereits entfernten Gebäudeteilen noch vorhanden; Zaunanlagen überarbeitungsbedürftig; etc.

Sonstiges

Für z.B. Dachgeschossausbau, Wintergarten und Werkstattgebäude sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Hinweis

In den Gebäuden befinden sich zahlreiche Gegenstände/ Altmaterialien (z.B. Baumaterialien aus Holz, Maschinen der ehemaligen Schreinerei etc.). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.5 Restnutzungsdauer

Wohnhaus

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Gebäude kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bauabschnitte aus unterschiedlichen Baujahren die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaujahr abgeleitet werden.

Zunächst wird daher das mittlere Baujahr entsprechend der Gebäudeanteile aus den verschiedenen Baujahren ermittelt. Durch Verhältnisrechnung ergibt sich ein mittleres Baujahr von 1948 (siehe Anlage 9).

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 10 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 70 Jahre, fiktives Baujahr 1954).



Werkstattgebäude/Garage

Das Gebäude hat seine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bereits überschritten. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre.

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.

Das Bewertungsgrundstück weist zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche auf:

1. Mit einem Mehrfamilienhaus bebauter Grundstücksteil,
2. Mit einem seit mehreren Jahren ungenutzten Werkstattgebäude bebauter Grundstücksteil.

Flächen für klassisches Gewerbe (z.B. Werkstatt) weisen einen geringeren Bodenwert als Wohnbauflächen auf. So beträgt der Bodenrichtwert für klassisches Gewerbe in mittlerer Lage in Münster zum Bewertungsstichtag 75,00 €/m² (siehe Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 27). Der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt zum Stichtag dagegen um ein Vielfaches höher (siehe Punkt 6.). Der gemäß Bebauungsplan (siehe Punkt 3.5) als Wohnbaulandfläche ausgewiesene, jedoch mit einem Werkstattgebäude bebaute Grundstücksteil ist demnach unterqualitativ genutzt. Zudem handelt es sich bei dem Werkstattgebäude um ein Gebäude, das seine übliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten hat. Insofern ist bei diesem Grundstücksteil von einem Liquidationsfall auszugehen.

6. 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 12):

Bodenrichtwert beitragsfrei **860 €/m²**

Grundstücksgröße / Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Bebauungsplan auch im hinteren Bereich zu Wohnzwecken bebaubar. Daher handelt es sich bei der gesamten Grundstücksfläche um vollwertiges Wohnbauland, das auch in separat bebaubare Grundstücke geteilt werden könnte. Insofern erfolgt kein Anpassungsabschlag hinsichtlich der Grundstücksgröße oder der wertrelevanten Geschossflächenzahl -WGFZ-.

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmale	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			860 €/m²
Stichtag	01.01.2024	07.11.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	I - II	II	
Tiefe (m)	30	65 i.M.	
Fläche (m ²)	600	1.666	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	> 3 Whg. 1,0	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			860 €/m²

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$1.666 \text{ m}^2 \times 860 \text{ €/m}^2 = 1.432.760 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 1.433.000 €

7. Wertermittlung Grundstücksteil Wohnen

7.1 Ertragswert

Warmmiete (tatsächliche Wohnungsmiete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung im EG	105,22	0,00	unbewohnt	0,00
Appartement im OG	23,82	14,69	350,00	4.200,00
Zimmer 1 im OG	18,47	16,24	300,00	3.600,00
Zimmer 2 im OG	16,68	0,00	unbewohnt	0,00
Appartement im DG	32,00	12,81	410,00	4.920,00
Zimmer 3 im DG	16,00	0,00	unbewohnt	0,00
Summe	212,20		1.060,00	12.720,00

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."*

Ein Teil der Wohnfläche ist zimmerweise an Studenten vermietet. Für solche eine Vermietungsart sind im Mietspiegel keine Auswertungen vorhanden. Erfahrungsgemäß liegen diese Quadratmeterpreise über den üblichen Mieten.

Unter Berücksichtigung des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Münster und der vorgenannten sonstigen Gegebenheiten werden die folgenden Nettokaltmieten als marktüblich angesehen.

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung im EG	105,22	8,55	900,00	10.800,00
Appartement im OG	23,82	12,17	290,00	3.480,00
Zimmer 1 im OG	18,47	10,83	200,00	2.400,00
Zimmer 2 im OG	16,68	10,79	180,00	2.160,00
Appartement im DG	32,00	9,06	290,00	3.480,00
Zimmer 3 im DG	16,00	11,25	180,00	2.160,00
Summe	212,20		2.040,00	24.480,00

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 2,0 % angesetzt.

Jahresrohertrag **24.480,00 €**

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
219,53 m² x 13,80 €/m² = 3.029,57 €

- Instandhaltungskosten Garagen/Einstellplätze
0 x 104,00 € = 0,00 €

- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 24.480,00 €/m² 489,60 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-4.923,17 €**

Jahresreinertrag **19.556,83 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Die dieser Nutzung zugeordnete Grundstücksfläche beträgt etwa 500 m².

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

2,00 % x 500 m² x 860 €/m² = -8.600,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **10.956,83 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 2,00 %

Restnutzungsdauer 10 Jahre

x 8,983

98.420,67 €

Bodenwert 500 m² x 860 €/m² = **430.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **528.420,67 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **528.420,67 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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!

-10.000,00 €

518.420,67 €

Ertragswert rd. **518.000,00 €**

7.2 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
Lage	mittel
Durchschnittlicher Preis	2.898 €/m²
Standardabweichung	+/- 531 €/m²

Kennwerte Bewertungsobjekt

Restnutzungsdauer	10
Lage	mittel
Wohn-/Nutzfläche	220 m ²
Ermittelter Ertragswert	518.000 €
Ertragswert/m ² Wohnfläche	2.360 €/m²

Fazit

Der ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjekts je m² Wohnfläche von 2.360 € liegt u.a. aufgrund des Bauzustands deutlich unter dem o.g. Durchschnittspreis von 2.898 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

8. Wertermittlung Grundstücksteil Werkstatt

8.1 Liquidationswert bei späterem Rückbau

Der gemäß Bebauungsplan als Wohnbaulandfläche ausgewiesene, jedoch mit einem Werkstattgebäude bebaute Grundstücksteil ist unterqualitativ genutzt. Zudem handelt es sich bei dem Werkstattgebäude um ein Gebäude, das seine übliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten hat. Insofern ist bei diesem Grundstücksteil von einem Liquidationsfall auszugehen.

Die Notwendigkeit eines sofortigen oder baldigen Abrisses ist nicht gegeben. Insofern besteht die Möglichkeit, die Freilegung zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren und das Objekt solange als Lager o.ä. zumindest teilweise zwischenzunutzen. Nachfolgend wird daher der Liquidationswert bei aufgeschobenem Rückbau ermittelt.

Für einige Teilflächen wird eine nachhaltige Vermietbarkeit für einen begrenzten Zeitraum von 10 Jahren als möglich angesehen. Dies wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt, indem eine nachhaltige Vermietbarkeit von pauschal 400 m² Grundfläche bei 1,00 €/m² angenommen wird.

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Pauschal ca.	400,00	1,00	400,00	4.800,00
Summe	400,00		400,00	4.800,00

Liegenschaftszinssatz

Für derartige Mietobjekte können aufgrund der Seltenheit keine Liegenschaftszinssätze statistisch ermittelt werden. Vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster wird allerdings für reine Gewerbeobjekte ein Liegenschaftszinssatz in der Spanne von 5,0 % - 8,0 % angegeben.

Vor diesem Hintergrund wird unter Beachtung der örtlichen Marktsituation im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 6,5 % angesetzt.

Jahresrohertrag **4.800,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Nutzungseinheiten
1 x 351,00 € = 351,00 €

- Verwaltungskosten Garagen/Einstellplätze
1 x 46,00 € = 46,00 €

- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €

- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
400,00 m² x 5,00 €/m² = 2.000,00 €

- Instandhaltungskosten Garagen/Einstellplätze
1 x 104,00 € = 104,00 €

- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
4 % von 4.800,00 €/m² 192,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-2.693,00 €**

Jahresreinertrag **2.107,00 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 6,50 %
Restnutzungsdauer 10 Jahre **x 7,189**

15.146,87 €

Die dieser Nutzung zugeordnete Grundstücksfläche beträgt etwa 1.166 m².

Bodenwert 1.166 m² x 860,00 €/m² = **1.002.760,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **1.017.906,87 €**

Freilegungskostenabschlag

"Im Jahre 2020 beliefen sich die Freilegungskosten auf etwa 35 bis 50 €/m³ umbautem Raum (Raummeter) einschließlich Abfuhr der anfallenden Schuttmassen und aller Gebühren für die Entsorgung/Versorgung. Der Betrag kann sich deutlich erhöhen, soweit es sich um Sondermüll handelt, der bei der Entsorgung besonders behandelt werden muss, oder besondere Transport- und Sicherungskosten anfallen. Die Freilegungskosten vermindern sich deutlich mit dem Volumen der freizulegenden Bausubstanz, insbesondere wenn es sich um großvolumige Hallen mit „viel Luft“ handelt." (Quelle: Kleiber digital)

Im Hinblick auf die Bauweise mit überwiegend großvolumigen Räumen einerseits sowie andererseits die aktuell gestiegenen Bauleistungs- und Entsorgungskosten wird im hier vorliegenden Fall ein Freilegungskostenabschlag in Höhe von ca. 25 €/m³ angesetzt, wobei der Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen sonstigen Bauteile, wie z.B. Betonsohlen früherer Gebäude im folgenden Abschlag bereits mitberücksichtigt sind. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

$$-1.700 \text{ m}^3 \quad \times \quad 25 \text{ €/m}^3 \quad = \quad -42.500 \text{ €}$$

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **1.017.906,87 €**

Freilegungskostenabschlag

Abgezinster Abschlag für Freilegung in 10 Jahren
bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 %

$$-42.500 \text{ €} \quad \times \quad 1,065^{-10} \quad = \quad \underline{\underline{-22.640,86 \text{ €}}}$$

995.266,01 €

Liquidationswert rd. **995.000,00 €**

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus und einem ehemaligen Werkstattgebäude bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit einem Mehrfamilienhaus richten sich im Wert nicht nach dem Sachwert, da es sich nicht um eine üblicherweise zur Eigennutzung bestimmte Immobilie handelt. Mehrfamilienhausgrundstücke 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.

Das Werkstattgebäude hat bereits seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. Das bedeutet, dass die vorhandenen baulichen Anlagen keinen Ertrags- oder Sachwert mehr aufweisen. Der Verkehrswert ergibt sich in derartigen Fällen in der Regel aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskostenabschlag.

Grundstücksteil Wohnen - Ertragswert rd.	518.000 €
Grundstücksteil Werkstatt - Liquidationswert bei spät. Rückbau rd	995.000 €
Summe	<u>1.513.000 €</u>

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Kriegerweg 23, 48153 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 07.11.2024 ermittelt mit rd.

1.510.000,00 EURO

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



Münster, 22.11.2024

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.