

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGM-197-24-MS

Grundstück:

**Südstraße 89
48153 Münster
Flur 181
Flurstück 429
Gemarkung Münster
Wohnungsgrundbuch Blatt 31240**



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48149 Münster

Geschäftsnummer:

9 K 112/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429, Südstraße 89 in 48153 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss Nr. 3 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Montag, 16.12.2024, 09:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

16. Dezember 2024

**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. SCHI

138

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierte Sachverständiger e.V.

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

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

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	6
2.0	Grundstückbeschreibung:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Wohnungsgrundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	15
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	17
2.6.1	Bodenrichtwert:	17
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	18
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	19
3.0	Baubeschreibung:	20
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	21
3.2	Ausstattungsbeschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3:	23
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	24
3.4	Baulicher Zustand / Schäden:	25
3.5	Restnutzungsdauer:	26
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	27
4.0	Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:	28
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	32
4.1.1	Mietsondierung:	32
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	32
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	33
4.1.4	Ertragswertberechnung:	34
4.2	Vergleichswertverfahren	35
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	37
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	37
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	38
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	39
7.0	Fotoanlage:	40
8.0	Baupläne:	41

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 18.09.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 215/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch von Münster Blatt 31240, Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429, Südstraße 89 in 48153 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss Nr. 3 des Aufteilungsplans, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 16.12.2024 um 09:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung sowie auch das Gemeinschaftseigentum, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigen konnte. Das Gebäude konnte lediglich von vorne außen in Augenschein genommen werden.

Als weitere Unterlagen wurde mir vom Amtsgericht Münster ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Abdruck vom 21.08.2024 sowie die Teilungserklärung (schriftlicher Teil) als Kopie zur Verfügung gestellt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da dem Unterzeichner trotz form- und fristgerechtem Anschreiben kein Zutritt in das Objekt ermöglicht wurde. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche werden den vorliegenden Zeichnungen entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 16.12.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans) nebst Kellerraum. Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohnhauses Südstraße 89 mit ausgebautem Dachgeschoss.

Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus vier Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner kein bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster vom 21.08.2024
- 4) Kopie der Teilungserklärung
- 5) Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 7) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 8) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 9) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 10) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 11) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;
 - Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

Nachrichtlich wird des Weiteren an dieser Stelle mitgeteilt, dass, aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Wohnungseigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (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 Wohnungseigentums festzulegen.

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (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 Bewertungsvorganges oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts und Vergleichswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Münster ermittelte Daten (insbesondere die Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen, eingeholt beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster sowie die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) und der Mietspiegel der Stadt Münster, die bei den Wertermittlungsverfahren 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 Grundstückbeschreibung:

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

Das zu bewertende Objekt liegt im Südviertel der Stadt Münster, in unmittelbarer Nähe des Südparks und ist ca. 2,1 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Südstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 217 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist überwiegend regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 2,1 km vom Stadtzentrum Münster
 - ca. 7,8 km von der A1, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 7,8 km von der A43, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 1,0 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 35,2 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung sowie dem Südpark. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

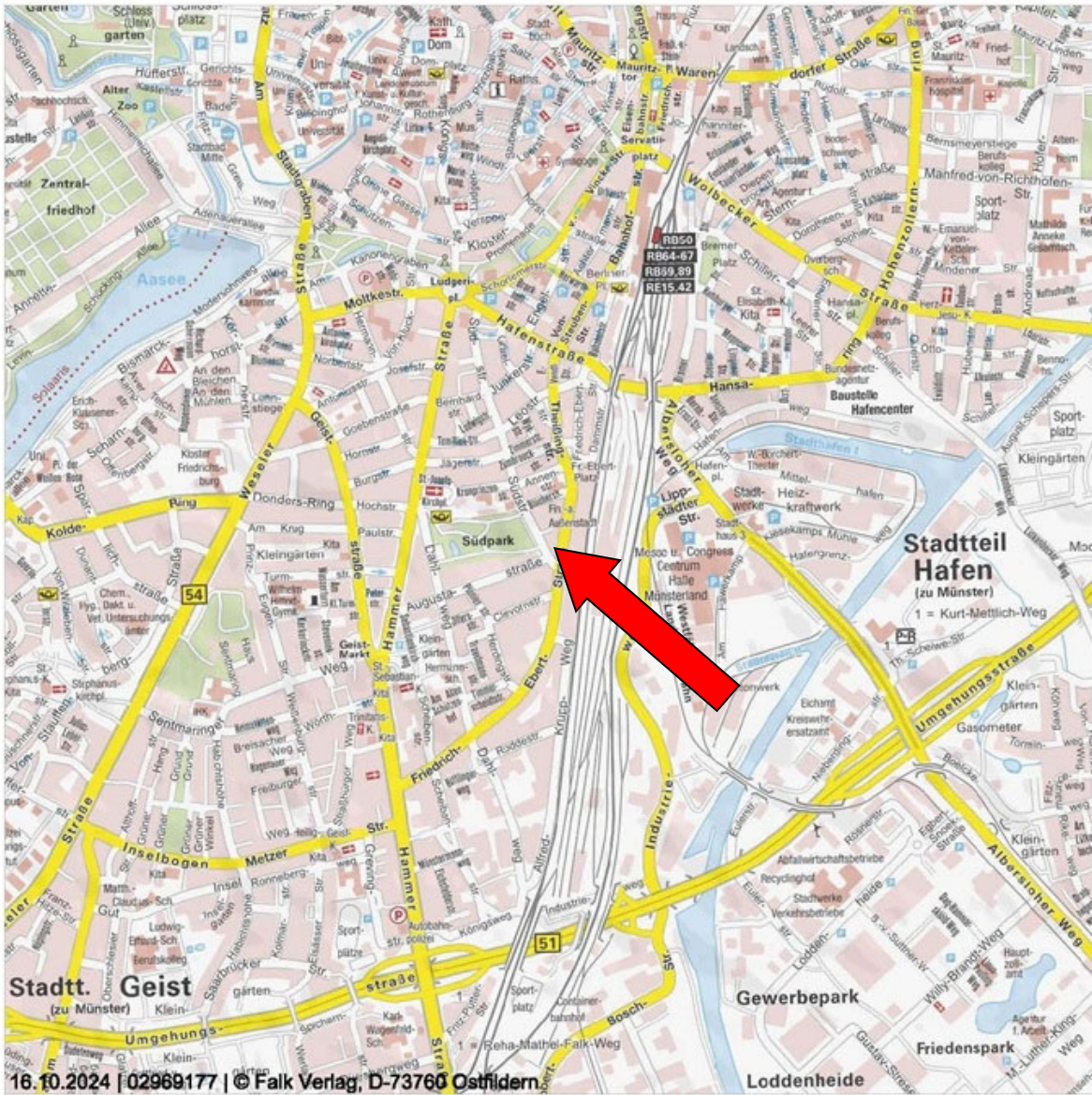
Wie das Objekt von den Versorgungsunternehmen versorgt wird, ist nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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

Das Grundstück ist zu ca. 50 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 11 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 20 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
 48153 Münster , Westf, Südstr. 89

16.10.2024 | 02969177 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
 Maßstab (Im Papierdruck): 1:20.000
 Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

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

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02969177 vom 16.10.2024 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
48153 Münster , Westf, Südstr. 89



geoport



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

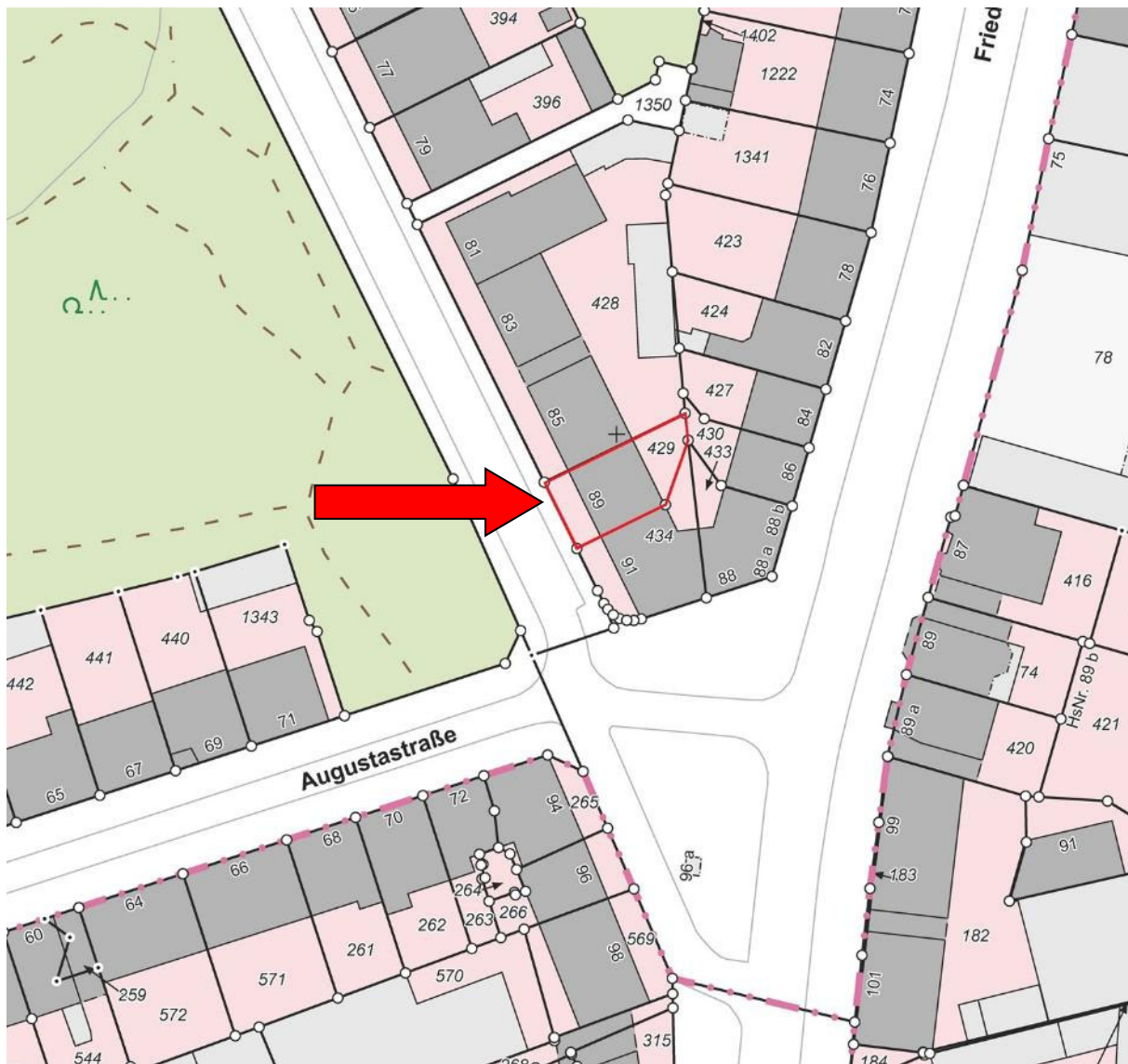
Datenquelle

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02969177 vom 16.10.2024 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)



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

<http://www.geoportal.nrw.de>

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

2.4 Wohnungsbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsbuchs:

215/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Wohnungsbuch von Münster:	Blatt 31240
Gemarkung:	Münster
Flur:	181
Flurstück:	429
Größe:	217 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Südstraße 89

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blätter 31238 bis 31241). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Sondernutzung des Hofraums ist geregelt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Januar 1984; übertragen aus Blatt 11511; eingetragen am 13. Februar 1984.

Eintragungen in Abteilung II des Wohnungsbuchs:

Ifd. Nr. 1:

wurde gelöscht

Ifd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils der Eigentümerin, geboren am 17.12.1963 ist angeordnet (Amtsgericht Münster – Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 112/24). Eingetragen am 21.08.2024.

Eintragungen in Abteilung III des Wohnungsbuchs:

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Südstraße 89, Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429, im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück „Südstraße 89“ (Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429), nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt - Städtische Denkmalbehörde - schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Südstraße 89 am 24.07.1987 unter der lfd. Nr. 536 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen wurde.

In der Denkmalliste der Stadt Münster, Stadtbezirk Mitte, Stadtteil Südviertel, Stat. Bezirk 22/33, Straße Südstraße 89, Listenteil A, Klasse D, Objekt-Nr. 536, Blattzahl 1, Bezeichnung/Typ Miethaus, Tag der Erfassung 03.12.1984, Tag der Eintragung 24.07.87 ist folgende Wertung eingetragen:

Das 3-geschossige Gebäude wurde 1904 mit repräsentativer Putzfassade errichtet. Kennzeichnend ist die Verwendung von Jugendstilornamentik zur formalen Aktualisierung der historisierenden Fassadengestaltung. Typisches Beispiel für die straßen- bzw. blockweise Erschließung und Bebauung der Stadterweiterungsgebiete durch private Bauunternehmer um die Jahrhundertwende. Hier im Südviertel einer der wenigen relativ gut erhaltenen Vertreter historischer Bausubstanz Sichtmarke am südlichen Ende der Südstraße. Voraussetzung der Denkmaleigenschaft aufgrund städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung gegeben.

Auf dem Grundstück befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Immobilien in Münster, Südstraße 89, nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurden. Somit unterliegt das Objekt nicht den Bindungen, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ergeben.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 (1) BauGB) liegt, so dass Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB) zu beurteilen sind. Für das Grundstück liegt kein Beschluss zur Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans vor. Es liegt keine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) vor. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Umlegungsverfahrens, Sanierungsverfahren, Erhaltungssatzung, Denkmalsbereichssatzung, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet. Die Baumschutzsatzung der Stadt Münster ist für dieses Grundstück zu berücksichtigen.

Erschließungskosten:

Nach Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück (Südstraße 89, Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429), durch die Erschließungsanlagen Südstraße erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für diese Anlagen erledigt.

Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag ist erledigt (nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz abgerechnete Straße).

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

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

2.150,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Wohnbebauung und einer GFZ von 1,2, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen WGFZ von 2,1 des Bewertungsgrundstücks, gegenüber der WGFZ von 1,2 bei dem Richtgrundstück, wird laut Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle 14 im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster, für die Zone 3, ein Zuschlag von rund 22,43 % angesetzt.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 2.150,00 €/m²

Zuschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen WGFZ, von rund 22,43 %

$$2.150,00 \text{ €/m}^2 \times 22,43 \% = \frac{+ 482,25 \text{ €/m}^2}{2.632,25 \text{ €/m}^2}$$

rd. 2.632,00 €/m²

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

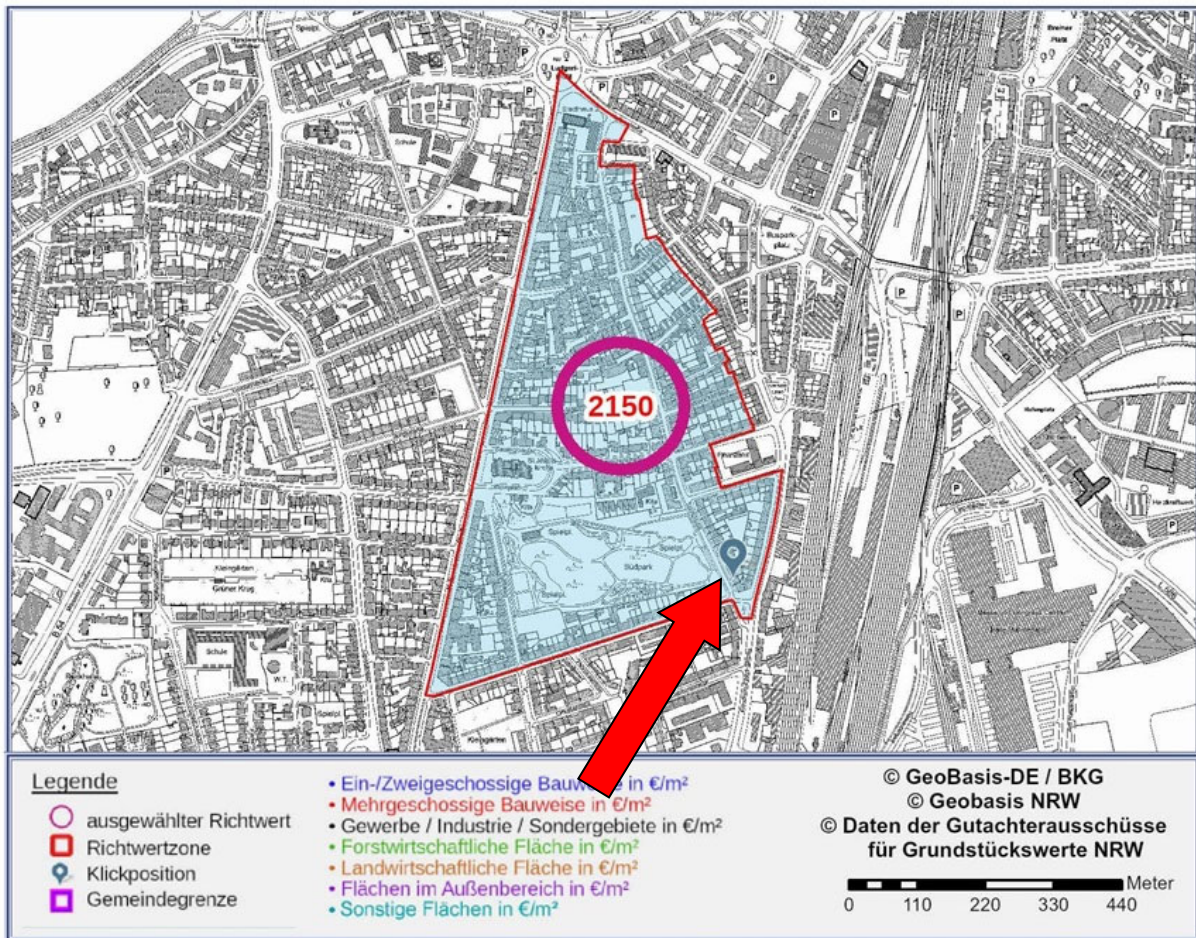
	Fläche:	Wertansatz:	Gesamtbodenwert:
Flurstück: 429	217 m ²	2.632,00 €/m ²	= 571.144,00 €
		Gesamtbodenwert	= 571.144,00 €

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

$$215 / 1000 \quad \times \quad 571.144,00 \text{ €} \quad = \quad 122.796,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil Wohnungseigentum Nr. 3 rd. 122.800,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

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

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans) nebst Kellerraum. Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohnhauses Südstraße 89 mit ausgebautem Dachgeschoss. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus vier Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt. Das Wohnhaus wurde in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise, laut Denkmalauskunft der Stadt Münster ca. 1904, errichtet und laut Auskunft vom Bauordnungsamt ca. 1984 in Teileigentume umgewandelt. Es ist laut vorliegenden Plänen aus der Teilungserklärung vollständig unterkellert und mit einem Satteldach ausgestattet, welches mit Tonziegeln gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Beheizung des Gebäudes ist unbekannt. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Art und Zweck der Baulichkeit:	dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit vier Wohneinheiten
Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise
Ursprungsbaupjahr:	laut Denkmalauskunft ca. 1904
Unterkellerung:	das Gebäude ist laut vorliegenden Unterlagen vollständig unterkellert
Rohbau / Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen; Rest unbekannt
Innenwände:	Mauerwerk, Rest unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein bedarfs- bzw. verbrauchsorientierter Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Treppenhaus:	abgeschlossen (laut Aktenlage)
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach, Dacheindeckung aus Tonziegeln
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Holz mit Lichtöffnung
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	unbekannt
Rauchmelder:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt

3.2 Ausstattungsbeschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner der Zutritt in das zu bewertende Wohnungseigentum nicht ermöglicht, so dass hierzu keine detaillierten Angaben gemacht werden können.

Wohnungseingangstür:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Weg zum Hauseingangsbereich mit einer Stufe an der Südstraße ist gepflastert. Der Vorgartenbereich ist vom Gehweg mit einer niedrigen Mauer und aufstehendem Stahlgeländer und einer Eingangstür eingefriedet. Der Vorgarten ist teilweise gepflastert und teilweise begrünt. Die Briefkastenanlage steht separat im Vorgarten. Der restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksbereich im Hof ist unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans) nebst Kellerraum. Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss des dreigeschossigen Wohnhauses Südstraße 89 mit ausgebautem Dachgeschoss. Laut Teilungserklärung ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet. Das Gesamtobjekt besteht, laut Teilungserklärung, aus vier Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 teilt sich, laut Teilungserklärung, auf in Flur, vier Räume, Küche, Dusche, WC und Balkon. Die räumliche Aufteilung entspricht, laut Teilungserklärung, teilweise dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Die Raumhöhen konnten von mir nicht gemessen werden. Alle Räume sind, laut Teilungserklärung, ausreichend groß und verfügen über eine gute Belichtung- und Belüftungsmöglichkeit. Das WC ist laut Planunterlagen innenliegend und verfügt soweit über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Darüber hinaus gehört zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum der Kellerraum Nr. 3 im Kellergeschoss. Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem äußerlich normal unterhaltenen Zustand. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.4 Baulicher Zustand / Schäden:

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

An dem zu bewertenden Sondereigentum sowie an dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Es ist jedoch noch einmal anzumerken, dass mir trotz fristgerechtem Anschreiben kein Zutritt zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3 sowie auch in das Gemeinschaftseigentum ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

3.5 Restnutzungsdauer:

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

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine Eigentumswohnung zu beurteilen. Das Objekt wurde, ca. 1904 errichtet. Unter Berücksichtigung des erkennbaren äußeren allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Wohnungseigentum, den o.g. Grundsätzen entsprechend, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **25 Jahren**, bei einer Normallbensdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten im Rahmen des Ortstermins, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, örtlich nicht aufgemessen werden. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche werden den vorliegenden Zeichnungen entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 72 m², die sich wie folgt aufteilt:

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 5,30 * 1,40 – 2 * 0,80 * 0,80 * 0,5	6,78 m ² x 0,97	6,58 m ²
<u>Zimmer:</u> 3,95 * 3,70	14,62 m ² x 0,97	14,18 m ²
<u>Zimmer:</u> 2,80 * 3,70 – 0,45 * 0,55	10,11 m ² x 0,97	9,81 m ²
<u>Zimmer:</u> 3,20 * 4,40 – 1,10 * 0,70 * 0,5	13,70 m ² x 0,97	13,29 m ²
<u>Zimmer:</u> 3,20 * 4,40 – 1,10 * 0,70 * 0,5	13,70 m ² x 0,97	13,29 m ²
<u>Küche:</u> 3,70 * 3,28 – 0,45 * 0,85	11,75 m ² x 0,97	11,40 m ²
<u>WC:</u> 0,85 * 2,28	1,94 m ² x 0,97	1,88 m ²
<u>Dusche:</u> 0,85 * 1,30	1,11 m ² x 0,97	1,08 m ²
<u>Balkon:</u> (2,00 + 1,10) / 2 * 0,60	0,93 m ² x 0,25	0,23 m ²
	Zwischensumme:	71,74 m ²
	rund	<u>72 m²</u>

4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die Wohnung soll durch die Eigentümerin selbst bewohnt werden, so dass hier kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Münsteraner Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 880,00 €, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum 13,80 € / m² Wohnfläche / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum 420,00 € / Stück / Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 14 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Für vermietete Eigentumswohnungen in den Zonen 1 bis 3 wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,7 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,6$ %, für nicht vermietete Eigentumswohnungen in den Zonen 1 bis 3 wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,5$ % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

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

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren, der 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 1,0 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$880,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 10.560,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 72 \text{ m}^2 = 993,60 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 420,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 420,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 10.560,00 = 211,20 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 1.624,80 \text{ €} = \underline{\underline{- 1.625,00 \text{ €}}}$$

Jahresreinertrag:

$$\underline{\underline{8.935,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$1,0 \% \text{ von } 122.800,00 \text{ €} = - 1.228,00 \text{ €}$$

Jahresreinertrag des Wohnungseigentums Nr. 3:

$$= \underline{\underline{7.707,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 22,02. Mithin ergibt sich:

$$7.707,00 \text{ €} \times 22,02 = 169.708,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 3:

$$= + 116.260,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{285.968,00 \text{ €}}}$$

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

$$= - 0,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{285.968,00 \text{ €}}}$$

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3:

$$\text{rd.} \quad \underline{\underline{\underline{286.000,00 \text{ €}}}}$$

4.2 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren kann gemäß § 24 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen - insbesondere bei bebauten Grundstücken - jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat für den maßgeblichen Teilmarkt Immobilienrichtwerte nach § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert als durchschnittlicher Vergleichsfaktor nach § 20 ImmoWertV ist dabei auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts im Sinne eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors nach § 26 ImmoWertV anzupassen.

Der Immobilienrichtwert für diesen Bereich der „Südstraße“ beträgt zum **01.01.2024** = **4.000 €/m²** und ist wie folgt definiert:

Teilmarkt:	Eigentumswohnung
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Vertragsjahr:	2024
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	insg. 75 bis 84 m ²
Mietsituation:	unvermietet
Balkon:	nicht vorhanden
Anzahl der Geschosse:	1 bis 3
Anzahl Einheiten in der Anlage:	13 bis 29
Gebäudestandard:	mittel
Wohnlage:	mittel

Vor dem Hintergrund modellbedingt notwendiger Zu- und Abschläge aufgrund von Baujahr, Wohnfläche, Balkon und Anzahl Einheiten in der Anlage wird auf Basis sachverständiger Vorberechnung ein Vergleichsfaktor von rd. 4.390 €/m² Wohnfläche ermittelt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	4000 €/m ²		
Gemeinde	Münster		
Immobilienrichtwertnummer	26		
Baujahr	1965	1904	6.1 %
Wohnfläche	75-84 m ²	72 m ²	-0.3 %
Balkon	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-29	4	3.4 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-10.8 %
Wohnlage	mittel	gut	12.6 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.390 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		320.000 €	

Schließlich sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, z. B. im Sinne von Baumängeln und Bauschäden so weit nicht über die Instandhaltungsrücklage gedeckt in Abzug zu bringen, da der Immobilienrichtwert im Modell als frei von derartigen Merkmalen zu interpretieren ist. Auf Grund der Nähe zur Friedrich-Ebertstraße und der Gleisanlage des Hauptbahnhofs Münster wird ein Abschlag auf den vorläufigen Rechenwert in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Der Vergleichswert ergibt sich damit zu:

72 m ²	x	4.390,00 €/m ²	316.080,00 €
./.. abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier Lageabschlag in Höhe von 5%:			- 15.804,00 €
./.. abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:			- 0,00 €
			<u>300.276,00 €</u>
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 5:	rd.	300.000,00 €	

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

a) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3:	286.000,00 €
b) Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 3:	300.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine geringe Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Vergleichswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Vergleichswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Münster, wird der vorläufige Verkehrswert (Marktwert) des 215/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch von Münster Blatt 31240, Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429, Südstraße 89 in 48153 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 16. Dezember 2024, festgestellt auf insgesamt

300.000,00 €
(dreihunderttausend Euro)

Dies entspricht rd. 4:167,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekanntem Zustands der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos wird auf den zuvor ermittelten vorläufigen Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10,0 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

vorläufiger Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	300.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (10,0 % von 300.000,00 €)	<u>- 30.000,00 €</u>
	270.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: rd. 270.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des 215/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch von Münster Blatt 31240, Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstück 429, Südstraße 89 in 48153 Münster, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 16. Dezember 2024, festgestellt auf insgesamt

270.000,00 €

(zweihundertsiebzigttausend Euro)

Dies entspricht rd. 3.750,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag**

300.000,00 €

i. W.: dreihunderttausend €

**Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag**

270.000,00 €

i. W.: zweihundertsiebzigttausend €

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 39 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 12.03.2025

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

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