

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24060-AGM

Grundbuch	<u>Münster Blatt 4399</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 48 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Münster, Flur 143, Flurstück 402, Gebäude- und Freifläche, Hohenzollernring 97, 99, Größe 1.387 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung linker Eingang im I. Obergeschoss links, an einem Kellerraum so- wie an einem Abstellraum im Dachgeschoss (Nr. 2 des Auf- teilungsplanes)
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 114/24
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1971, massive Bauweise, 3- bis 5-geschossig, unterkellert, 23 Eigentumswohnungen) be- baut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss von Haus-Nr. 97 mit ca. 82 m ² Wohnfläche. Ein PKW-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.
Verkehrswert	EURO 270.000,00



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24060-AGM

Objekt Grundbuch von Münster Blatt 4399
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
48 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Münster, Flur 143, Flurstück 402, Gebäude- und
Freifläche, Hohenzollernring 97, 99, Größe 1.387 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung linker
Eingang im I. Obergeschoss links, an einem Kellerraum so-
wie an einem Abstellraum im Dachgeschoss (Nr. 2 des Auf-
teilungsplanes)

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 114/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 30.01.2025
(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

Sparkasse
Münsterland-Ost
BLZ 400 501 50
Konto 207 241
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

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

VerbundSparkasse
Emsdetten-Ochtrup
BLZ 401 537 68
Konto 51 011
DE41 4015 3768 0000 0510 11
WELADED1EMS



Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 13 Seiten Anlagen. Es wurde in digitaler Form erstellt.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1 Mehrfamilienhaus	9
4.1.1 Wohnung Nr. 2	10
4.2 Außenanlagen	12
4.3 Bauzustand	12
4.4 Restnutzungsdauer	12
5. Wertermittlungsverfahren	13
6. Bodenwert	14
7. Ertragswert	16
8. Vergleichswert	18
9. Verkehrswert	19
 Anlage 1: Lageplan	 20
Anlage 2: Grundrissausschnitt 1. Obergeschoss	21
Anlage 3: Grundriss 4. Obergeschoss	22
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	23
Anlage 5: Schnitt	24
Anlage 6: Wohnfläche	25
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	26
Anlage 8: Baulastenauskunft	27
Anlage 9: Fotos	30

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/ -informationen:

Amtliche Bauakten

Teilungserklärung

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche
Förderung)

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 30.01.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.55 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen waren ein Miteigentümer anwesend.

Es wurden im Gebäude nur die zu der zu bewertenden Wohnung gehörenden Räume und verschiedene Gemeinschaftsräume (z.B. Treppenhause, Waschkellerräume, Trockenraum, etc.) besichtigt. Für nicht besichtigte Gebäudeteile wird unterstellt, dass ein ähnlicher Baustandard und Bauzustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.

Anmerkung

Der Darstellung von Wohnungsinnenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Münster Blatt 4399

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 48 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Münster, Flur 143, Flurstück 402, Ge- bäude- und Freifläche, Hohenzollernring 97, 99, Größe 1.387 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh- nung linker Eingang im I. Obergeschoss links, an einem Kellerraum sowie an einem Abstellraum im Dachgeschoss (Nr. 2 des Aufteilungsplanes). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4398, 4400 bis 4420) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräuße- rung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht a) bei Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, b) bei Veräuße- rung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, c) bei der erstmali- gen Veräußerung durch den Bauträger. Die Ver- äußerungsbeschränkung ist weiter dann ausge- schlossen, wenn die Westdeutsche Landesbank Girozentrale in Düsseldorf und Münster ein Woh- nungseigentum im Wege der Zwangsversteige- rung erwirbt und später weiterveräußert, falls eine hypothekarische Sicherung durch Hypotheken- darlehn dieser Bank auf einem Wohnungseigen- tum ruht. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümergemeinschaft mit 2/3 Mehr- heit aller Wohnungseigentümer ersetzt werden. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintra- gungsbewilligung vom 08. Mai 1969 Bezug ge- nommen. Eingetragen am 10. Oktober 1969.
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	<i>Keine Eintragungen</i>
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

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 Bewertungsobjekt liegt im östlichen zentrumsnahen Stadtbereich, ca. 1,3 km Luftlinie vom Stadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; die nähere Umgebung wird geprägt durch drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäfts-/Mehrfamilienhäuser vorwiegend in geschlossener Bauweise; eine öffentliche Grünanlage und das Franziskushospital befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung; vor dem Bewertungsobjekt verläuft eine Hauptverkehrsstraße - der stark frequentierte "zweite Tangentenring" -; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind auch fußläufig gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 10 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit Westausrichtung.
Immissionen	Deutliche Schallbelastungen durch Straßenverkehr sowie durch Martinshorneinsatz von Rettungswagen und durch Betriebsgeräusche von Rettungshubschraubern

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Eckgrundstück liegt am fertig ausgebauten Hohenzollernring (hohes Verkehrsaufkommen) und am Mauritzsteinpfad (Fuß-/Radweg).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster stehen keine Erschließungs-/ Kanalanschlussbeiträge aus.

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden. Öffentliche Parkplätze in sehr begrenztem Umfang stehen in der Straße zur Verfügung.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben der Stadt Münster ist das Bewertungsgrundstück nicht im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster sind zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis zwei Eintragungen vorhanden (s. Anl. 8): - Zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Münster, Flur 143, Flurstücke 2, 397 und 442, Warendorfer Straße 58 werden 12 Stellplätze einschließlich Erschließungsfläche zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks bereitgestellt. <u>Anmerkung:</u> Es handelt sich bei dieser Baulasteintragung lediglich um einen bauordnungsrechtlichen Nachweis von Stellplätzen. Ein tatsächliches Nutzungsrecht ist noch nicht damit verbunden. Dafür wäre eine zusätzliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten erforderlich, die allerdings nicht vorliegt. Die Baulasteintragung wird bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt (Maß der baulichen Nutzung). - Zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Münster, Flur 143, Flurstücke 443, Warendorfer Straße 54 wird zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsfläche von 14,00 m Tiefe und 14,00 Breite westlich vor dem fünfgeschossigen Gebäudeteil auf dem Grundstück Hohenzollernring 97, 99 darf ein 7,00 m tiefer und 14,00 m breiter Grundstücksstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze zu Gunsten des fünfgeschossigen Wohngebäudes nicht überbaut und auf die bei Bauvorhaben auf dem Flurstück 443 vorgeschriebenen Bauwiche, Grenzabstände, Abstandflächen oder Abstände nicht angerechnet werden.
-----------	--

Anmerkung:

Die Baulasteintragung wird bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt (Maß der baulichen Nutzung).

Planungsrechtliche
Ausweisung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 598 "Warendorfer Straße / Hohenzollernring / Rudolfstraße", für welchen die Stadt Münster bisher lediglich den Aufstellungsbeschluss am 19.09.2018 gefasst hat.

Nach § 15 BauGB können Baugesuche aufgrund des Aufstellungsbeschlusses bis zu 12 Monate zurück gestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Baugesuch unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Wohnungsbindungen

Nein

Denkmalschutz

Nein

Sonstiges

Zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Straßenraum befindet sich das Flurstück 452, das im Eigentum der Stadt Münster steht und als Vorgartenfläche des Bewertungsgrundstücks genutzt wird. Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass sich aus dieser Nutzung keine relevanten Werteinflüsse für das Bewertungsobjekt ergeben.

Sonstige Festlegungen

Nicht 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

Gebäudetyp	Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und 2 bis 4 Obergeschossen
Wohneinheiten	23 Eigentumswohnungen
Baujahr	1971
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	<u>Angaben der WEG-Verwaltung</u> 2008: Heizungsanlage, 2010-2012: Balkonsanierung, 2014: Fassadensanierung Straßenseite, 2017: Sanierung Aufzugsanlage, Anstrich Treppenhäuser, 2018: Erneuerung der Wasseraufbereitungsanlage, 2021: Erneuerung Mülltonnenplatz, Einbau von Rauchschutztüren in Haus-Nr. 97, Gegensprechanlage in Haus-Nr. 97,

	2024: Gegensprechanlage in Haus-Nr. 99, Baujahre nicht bekannt: Teilweise Strangsanie- rungen der Zu- und Entwässerung, teilweise Aus- tausch der Fenster, partielle Fugensanierungen
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelmauerwerk, Sichtbetonelemente
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Betondecken
Treppen	Betontreppen mit Terrazzobelag
Dach	
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Ablebung
Hauseingang	Aluminiumtürelement mit Einfachverglasung, Ge- gensprechanlage
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß
Heizung/ Warmwasser- bereitung	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbe- reitung; Radiatoren; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Personenaufzug in Haus-Nr. 97, Balkone/Loggien, Kelleraußentreppen
Energieausweis	Der Energieausweis vom 27.11.2020 auf Grund- lage von Auswertungen des Energieverbrauchs weist einen Endenergiebedarf von 125 kWh/m ² a und einen Primärenergiebedarf von 137 kWh/m ² a auf (Energieeffizienzklasse D bzw. E).

4.1.1 Wohnung Nr. 2

Lage innerhalb der Wohn- anlage	1. Obergeschoss in Haus-Nr. 97
Belichtung	Die Wohnung wird von Süden und Osten be- lichtet. Das Bad und der WC-Raum sind innen- liegend und haben insofern keine Fenster. Insge- samt besteht eine mittlere Tageslichtversorgung.

Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft eines Miteigentümers seit mehreren Jahren unbewohnt.
Sonstiges	Die Wohnung liegt vorwiegend an der Straßenseite des Gebäudes. Die Wohnung hat einen großen Balkon in Richtung Süden und eine Loggia in Richtung Osten. Zum Miteigentumsanteil gehören gemäß Teilungserklärung der Kellerabstellraum Nr. 2 und der Abstellraum Nr. 2 im 4. Obergeschoss (s. Anl. 3 und 4). Ein KFZ-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Angaben eines Miteigentümers: Das monatliche Hausgeld beträgt 224 € ohne Heizkosten. Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit 36 €, wobei es sich lediglich um eine Frostschutzbeheizung handelt Angaben der WEG-Verwaltung vom 29.01.2024: "Die Rücklage gem. Jahresabrechnung 2023 zum 31.12.2023 betrug 103.165,84 € Anteil Wohnung 4.951,96 €."

Ausstattung

Bodenbeläge	Stäbchenparkett, Fliesen, Linoleum
Wandoberflächen	Anstrich, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, Dusche, Badewanne; WC-Raum: Waschbecken, Stand-WC
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung; Rollläden (überwiegend elektrisch)
Besondere Bauteile	Einbauschränk in der Diele (mit dem Gebäude fest verbunden und nicht zerstörungsfrei entfernbar)

4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonplatten; gärtnerische Anlagen; Metallzaunanlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.3 Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor:

Allgemein

z.B. Fassaden teils überarbeitungsbedürftig (Fugenschäden etc.); Hauseingangstür und Treppenhause Fenster noch mit Einfachverglasung; Fensteraustausch teilweise anstehend; etc.

Wohnung Nr. 2

z.B. Modernisierung der Sanitärräume und Abschleif des Stäbchenparketts anstehend; etc.

4.4 Restnutzungsdauer

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 26 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 54 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.

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 7):

Bodenrichtwert **2.050 €/m²**

Bodenrichtwertdefinition

- Entwicklungszustand:	Baureifes Land
- Erschließungsbeitragszustand:	beitragsfrei
- Nutzungsart:	Wohnen
- Geschosshzahl:	III
- Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,2

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es in einem Bereich mit deutlichen Schallbelastungen liegt. Weiterhin befindet es sich im vom Stadtzentrum abgewandten östlichen Randbereich seiner Richtwertzone am Übergang zu Richtwertzonen mit geringeren Bodenrichtwerten. Es wird daher ein Abschlag von 20 % berücksichtigt:

$$2.050 \quad - \quad 20 \% \quad = \quad 1.640 \text{ €/m}^2$$

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weist ein höheres Maß der baulichen Nutzung als das durchschnittliche Grundstück der Bodenrichtwertzone auf. Die Berechnung des Zuschlags für die größere wertrelevante Geschossflächenzahl -WGfZ¹- erfolgt gemäß Grundstückmarktbericht für die Stadt Münster.

	WGfZ	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	1,2	1,11
Bewertungsgrundstück	1,7	1,35

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

$$1.640 \quad \times \quad 1,35 \quad : \quad 1,11 \quad = \quad 1.995 \text{ €/m}^2$$

¹ WGfZ = Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zuzüglich der Flächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, zur Grundstücksfläche

Angepasster Bodenrichtwert**1.995 €/m²**

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

$$1.387 \text{ m}^2 \times 1.995 \text{ €/m}^2 = 2.766.503 \text{ €}$$

Bodenwert rd.**2.767.000 €****Berechnung des anteiligen Bodenwertes**

$$48,00 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil v. } 2.767.000 \text{ €} = 132.816 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd.**133.000 €**

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Münster (Stand 01.04.2023) und unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	82,35	9,71	800,00	9.600,00
Summe	82,35		800,00	9.600,00

Jahresrohertrag

9.600,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 420,00 € = 420,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
0 x 46,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
82,35 m² x 13,80 €/m² = 1.136,41 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 104,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 9.600,00 €/m² 192,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt

-1.748,41 €

Jahresreinertrag

7.851,59 €

Jahresreinertrag **7.851,59 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Nach den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz für nicht vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in den Zonen 1 - 3 bei 1,2 % mit einer Standardabweichung von 0,5 %.

Dabei gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.
- Je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz (ca. 0,1 % bis 0,2 % je 10 Jahre).

Unter Berücksichtigung der Lage, der Rohertragshöhe, der Anzahl der Mieteinheiten, des Alters etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)
1,00 % x 133.000,00 €

-1.330,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **6.521,59 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 1,00 %
Restnutzungsdauer 26 Jahre

x 22,795

Ertragswert des Miteigentumsanteils **148.660,87 €**

Bodenwertanteil **133.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **281.660,87 €**

Abschlag für Bauzustand

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

-10.000,00 €

271.660,87 €

Ertragswert rd. **272.000,00 €**

8. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird auf Grundlage von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen ermittelt, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Eine Innenbesichtigung der Vergleichsobjekte hat nicht stattgefunden.

Abweichungen von den wertrelevanten Zustandsmerkmalen werden durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt.

Tiefgaragen-/Stellplatzanteile sind in den Vergleichskaufpreisen nicht enthalten.

Vergleichskaufpreise und Anpassung

Lfd. Nr.	Lage	Bau-jahr	Wohn-fläche (m ²)	Ver-trags-jahr	Anpas-sung Index	Vergleichs-preis (€/m ²)
1	Hohenzollernring	1971	75	8/2023	0,90	3.211
2	Hohenzollernring	1971	75	9/2023	0,90	3.149
3	Hohenzollernring	1971	60	9/2023	0,90	3.336

Angepasster arithmetischer Mittelwert **3.232**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

82,35 m² x 3.232 €/m² = 266.161 €

Vergleichswert **266.000 €**

Anmerkung: Ein Abschlag für Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau ist nicht anzusetzen, da davon ausgegangen wird, dass auch die Vergleichsobjekte nicht davon frei sind.

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einer in Eigentumswohnungen aufgeteilten Mehrfamilienhausanlage bebaut ist.

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln, allerdings sind Ausstattung und Zustand der Vergleichsobjekte im Einzelnen nicht bekannt.

Zusätzlich wurde ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV durchgeführt. Das Ergebnis wird mit gleichem Gewicht für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	272.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	266.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Hohenzollernring 97, 99, 48145 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 30.01.2025 ermittelt mit rd.

270.000,00 EURO

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

Münster, 19.02.2025

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.