

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24062-AGM

Grundbuch	<u>Hiltrup Blatt 8325</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 121,41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hiltrup, Flur 13, Flurstück 1545, Gebäude- und Freifläche, Langestraße 113,115,117, Größe 2.391 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdge- schoss Nr. 5 des Aufteilungsplans (Block Lange Str. 117).
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 116/24</b>
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Mehrfamilienhausanlage (Baujahr 1967, massive Bauweise, 2-geschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss, unter- kellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Woh- nung im Erdgeschoss von Haus-Nr. 117 mit ca. 112 m <sup>2</sup> Wohnfläche.
Verkehrswert	<b>EURO 340.000,00</b>

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rück-  
sprache 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 ver-  
wenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Beson-  
derheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

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



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24062-AGM

Objekt Grundbuch von Hiltrup Blatt 8325  
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
121,41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Hiltrup, Flur 13, Flurstück 1545, Gebäude- und  
Freifläche, Langestraße 113,115,117, Größe 2.391 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-  
schoss Nr. 5 des Aufteilungsplans (Block Lange Str. 117).

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 116/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 06.02.2025  
(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

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 19 Seiten zzgl. 13 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
4.1 Mehrfamilienhaus	9
4.1.1 Wohnung Nr. 5	11
4.2 Außenanlagen	11
4.3 Bauzustand	12
4.4 Restnutzungsdauer	12
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>13</b>
<b>6. Bodenwert</b>	<b>14</b>
<b>7. Ertragswert</b>	<b>16</b>
<b>8. Vergleichswert</b>	<b>18</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
Anlage 1: Lageplan	20
Anlage 2: Grundrissausschnitt Erdgeschoss	21
Anlage 3: Grundrissausschnitt Kellergeschoss	22
Anlage 4: Schnitt	23
Anlage 5: Wohnfläche	24
Anlage 6: Wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ-	25
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	26
Anlage 8: Baulast	27
Anlage 9: Fotos	28

## 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 06.02.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.45 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen waren die beiden Eigentümer anwesend.

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

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

##### Grundbuch von Hilstrup Blatt 8325

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 121,41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hilstrup, Flur 13, Flurstück 1545, Gebäude- und Freifläche, Langestraße 113,115,117, Größe 2.391 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 5 des Aufteilungsplans (Block Lange Str. 117). Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Hilstrup Blätter 8321 bis 8332); das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondereigentumsrechte an den Gemeinschaftsräumen im Keller, dem Treppenhaus und dem Dachboden. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter. Ausnahmen: Veräußerung a) an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte ersten Grades der Seitenlinie, b) im Wege der Zwangsvollstreckung, c) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat, d) durch einen Konkursverwalter, e) Erstveräußerung. Ersatz der Zustimmung des Verwalters durch Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Mai 1993/20. Oktober 1993. Eingetragen unter Übertragung des Anteils von Hilstrup Blatt 0334 am 8. November 1993.</p>
---------------------	---

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):  
Grunddienstbarkeit (Spielplatzmitbenutzung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hilstrup Flur 13 Flurstück 1541; gemäß Bewilligung vom 12. Mai 1993 eingetragen am 3. August 1993

in Hilstrup Blatt 0334 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Hilstrup 8321 bis 8332 übertragen am 8. November 1993.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hilstrup Flur 13 Flurstücke 1546, 1547, 1548 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 12. Mai 1993 eingetragen am 3. August 1993 in Hilstrup Blatt 0334 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Hilstrup 8321 bis 8332 übertragen am 8. November 1993.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung bzgl. eines 29,33/100 Anteils für [...]. Bezug: Bewilligung vom 26.09.2023 (UVZ-Nr. 2376/2023 K, Notar Dr. Hannes Klühs, Düsseldorf). Eingetragen am 02.10.2023.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 116/24). Eingetragen am 11.10. 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 südwestlichen Randbereich des Stadtteils Hilstrup, es befindet sich ca. 1 km Luftlinie vom Ortskern Hilstrup (Marktallee) und ca. 7 km Luftlinie vom Stadtkern Münster (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zwei-/dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen, ein-/zweigeschossige Einfamilienhäuser und eine angrenzende öffentliche Grünfläche; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 8 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das südlich seiner Zufahrtsstraße liegt.
Immissionen	Normal (Verkehrsgeräusche)

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Langestraße (geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster stehen keine Erschließungs-/ Kanalanschlussbeiträge aus.
Parkmöglichkeiten	Es sind einige KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
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 ist zulasten des Bewertungsgrundstücks eine Baulast eingetragen (siehe Anlage 8): Erschließungsbaulast für die drei Garagengrundstücke Gemarkung Hilstrup Flur 13 Flurstücke 1546, 1547 und 1548.
-----------	--

Anmerkung:

Die Baulast hat keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Hilstrup 14: Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 25° - 30°; offene Bauweise; weitere Festsetzungen
-------------------------------	---

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

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

Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt
-----------------------	---------------



Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Haupteingänge	Aluminiumtürelemente mit Isolierverglasung; Türklingelanlagen (keine Gegensprechanlagen)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Heizung/Warmwasser	<u>Gebäude Langestr. 95</u> Je Wohnung einzelne Gaszentralheizungsanlage; Stromdurchlauferhitzer  <u>Gebäude Langestr. 115/117</u> Eine gemeinschaftliche Gaszentralheizungsanlage; Stromdurchlauferhitzer
Gemeinschaftseinrichtungen	z.B. Treppenhaus, Waschkeller, Heizungskeller
Energieausweis	Der Energieausweis vom 20.03.2023 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs weist einen Endenergiebedarf von 106,5 kWh/m <sup>2</sup> a und einen Primärenergiebedarf von 117,2 kWh/m <sup>2</sup> a (jeweils Energieeffizienzklasse "D") auf. <u>Anmerkung:</u> Die Energiebedarfswerte sind nicht mehr aktuell, da nach Ausstellung des Energieausweises z.B. die Heizungsanlage für die Haus-Nrn. 115 und 117 erneuert wurde.
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppen
Sonstiges	Die Kopfhöhe bei den Treppen zum Kellergeschoss beträgt stellenweise unter 2 m.

#### 4.1.1 Wohnung Nr. 5

Lage innerhalb der Wohnanlage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss in Haus-Nr. 117.
Belichtung	Die Räume sind nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Das Bad und der WC-Raum sind innenliegend. Insgesamt ist eine mittlere Tageslichtversorgung vorhanden.
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt.
Sonstiges	<p>Dem Miteigentumsanteil sind zwei Kellerabstellräume zugeordnet.</p> <p>Dem Miteigentum ist kein gesonderter KFZ-Stellplatz zugeordnet. Die KFZ-Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück werden nach freier Verfügbarkeit genutzt.</p> <p>Angaben der Hausverwaltung: Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 446 € einschließlich Heizkosten.</p>

#### Innenausstattung

Bodenbeläge	Teppichboden, PVC-Belag, Linoleum, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Holzverkleidung
Zimmertüren	Holztüren/Holzzargen (jeweils mit Folie überklebt)
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, Badewanne; WC-Raum: Waschbecken, WC
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß
Balkon	Vorhanden
Besondere Bauteile	Einbauschränk in der Diele (mit dem Gebäude fest verbunden und nicht zerstörungsfrei entfernbar)

#### 4.2 Außenanlagen

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

### **4.3 Bauzustand**

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

#### Gebäude

Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand vor.

#### Wohnung Nr. 5

Perspektivisch anstehender Modernisierungsbedarf: z.B. Bodenbeläge, Sanitärräume, Malerarbeiten 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 rd. 25 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 55 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** **680 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>680 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2024	06.02.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	I - II	II	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	2.391	
Tiefe (m)	30	ca. 35 i.M.	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	≥ 3 Whg. ca. 0,6	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>680 €/m<sup>2</sup></b>

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei den Zustandsmerkmalen Größe und Tiefe des Grundstücks ab. Da die wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ<sup>1</sup>- des hier betreffenden Mehrfamilienhausgrundstücks bis 1,0 beträgt und damit nicht durch eine relevante überdurchschnittliche bauliche Grundstücksausnutzung geprägt ist, entfallen Zu-/ Abschläge.

Insofern entsprechen die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichem Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$2.391 \text{ m}^2 \times 680 \text{ €/m}^2 = 1.625.880 \text{ €}$$

**Bodenwert rd. 1.626.000 €**

#### Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$121,41 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil v. } 1.626.000 \text{ €} = 197.413 \text{ €}$$

**Anteiliger Bodenwert rd. 197.000 €**

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

## 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 behebbar Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

### Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 5	112,14	7,58	850,00	10.200,00
Summe	112,14		850,00	10.200,00

**Jahresrohertrag** **10.200,00 €**

### 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  
112,14 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.547,57 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 104,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
2 % von 10.200,00 €/m<sup>2</sup> 204,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt** **-2.171,57 €**

**Jahresreinertrag** **8.028,43 €**

**Jahresreinertrag** **8.028,43 €**

**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 197.000,00 €

**-1.970,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **6.058,43 €**

**Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

Liegenschaftszinssatz 1,00 %  
Restnutzungsdauer 25 Jahre

**x 22,023**

**Ertragswert des Miteigentumsanteils** **133.425,67 €**

**Bodenwertanteil** **197.000,00 €**

**Vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **330.425,67 €**

**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 €**

**320.425,67 €**

**Ertragswert rd.** **320.000,00 €**

## 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	Baujahr	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Vertragsjahr	Anpassungsindex	Vergleichspreis (€/m <sup>2</sup> )
1	Langestraße	1967	74	2/2022	1,01	3.034
2	Langestraße	1960	72	3/2022	1,00	3.946
3	Langestraße	1967	77	4/2022	0,99	3.657
4	Langestraße	1960	72	8/2022	0,95	2.686
5	Langestraße	1964	112	9/2022	0,95	2.616
6	Langestraße	1967	74	9/2022	0,95	3.592
7	Langestraße	1960	72	5/2023	0,88	3.193
8	Langestraße	1964	112	10/2023	0,91	2.904
9	Langestraße	1967	74	11/2023	0,92	2.847

Angepasster arithmetischer Mittelwert **3.164**

### Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$112,14 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.164 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 354.805 \text{ €}$$

**Vergleichswert** **355.000 €**

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 (4-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.	320.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	355.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 5, Langestraße 117, 48165 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 06.02.2025 ermittelt mit rd.

**340.000,00 EURO**

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



Münster, 26.02.2025

**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.