

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25012-AGM

Grundbuch	<u>Hiltrup Blatt 7226</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 224/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 830, Gebäude- u. Freifläche, Rilkeweg 18, Größe 668 m ² , Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 831, Gebäude- u. Freifläche, Rückertstraße 25,27,29,31,33,35, Größe 3.517 m ² , Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 832, Gebäude- und Freifläche, Rückertstraße 23, Größe 851 m ² , verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Rückertstraße 33 und einem Keller-raum - Nr. 25 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsregelung an Terrassenflächen. Dem hier gebuchten Wohnungseigentum steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der Terrasse Nr. 25 zu.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 127/24
Objektbeschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Mehrfamilienhausanlage (Baujahr 1988, massive Bauweise, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links von Haus "Rückertstr. 33" mit ca. 86 m ² Wohnfläche. Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 240.000,00

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

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

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25012-AGM

Objekt Grundbuch von Hiltrup Blatt 7226
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
224/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 830, Gebäude- und
Freifläche, Rilkeweg 18, Größe 668 m²,
Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 831, Gebäude- und
Freifläche, Rückertstraße 25,27,29,31,33,35, Größe 3.517 m²,
Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 832, Gebäude- und
Freifläche, Rückertstraße 23, Größe 851 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdge-
schoss des Hauses Rückertstraße 33 und einem Kellerraum -
Nr. 25 des Aufteilungsplanes.
Sondernutzungsregelung an Terrassenflächen.
Dem hier gebuchten Wohnungseigentum steht das aus-
schließliche Nutzungsrecht an der Terrasse Nr. 25 zu.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 127/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 15.05.2025
(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 18 Seiten zzgl. 11 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	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	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1 Gebäude "Rückertstr. 33"	9
4.1.1 Wohnung Nr. 25	10
4.2 Außenanlagen	1
4.3 Bauzustand	11
4.4 Restnutzungsdauer	11
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Bodenwert	13
7. Ertragswert	15
8. Vergleichswert	17
9. Verkehrswert	18
Anlage 1: Lageplan	19
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	20
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss	21
Anlage 4: Schnitt	22
Anlage 5: Wohnfläche	23
Anlage 6: Wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ-	24
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	26
Anlage 8: Baulasten	27
Anlage 9: Fotos	29

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 15.05.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.15 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war keine weitere Person anwesend. Eine Besichtigung wurde daher nur von der Straße aus durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern dem Eigentümer zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Hilstrup Blatt 7226

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 224/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hilstrup, Flur 5, Flurstück 830, Gebäude- und Freifläche, Rilkeweg 18, Größe 668 m², Gemarkung Hilstrup, Flur 5, Flurstück 831, Gebäude- und Freifläche, Rückertstraße 25, 27, 29, 31, 33, 35, Größe 3.517 m², Gemarkung Hilstrup, Flur 5, Flurstück 832, Gebäude- und Freifläche, Rückertstraße 23, Größe 851 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Rückertstraße 33 und einem Kellerraum - Nr. 25 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsregelung an Terrassenflächen. Dem hier gebuchten Wohnungseigentum steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der Terrasse Nr. 25 zu. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Hilstrup Blätter 7202 bis 7261); der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist durch Sondereigentumsrechte der übrigen Miteigentumsanteile beschränkt. Die Verwaltung ist in Untergemeinschaften für die Häuser Rückertstraße 23, 25, 27, 29, 31, 33 und 35, Rilkeweg 18 und für das Garagengebäude geregelt. Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung durch den Verwalter; Ersetzung durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung der Gesamtanlage. Ausnahmen: Erstveräußerung durch den eingetragenen Eigentümer; Veräußerung an einen anderen Wohnungs-Teileigentümer; Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter; Weiterveräußerung nach Erwerb durch einen Grundpfandrechtsgläubiger; Veräußerung an den Ehegatten oder einen Verwandten in gerader Linie oder bis zum zweiten Grade der Seitenlinie.</p>
---------------------	---

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums gemäß Aufteilungsplan und Bewilligungen vom 10. Oktober und 19. Oktober 1988. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Hiltrup Blatt 7018 hierher eingetragen am 8. November 1988.

Das Grundstück, an dem Wohnungs- und Teileigentum durch Teilung gemäß § 8 WEG begründet wurde, ist infolge Flurstückszerlegung in die Flurstücke 830, 831, 832 fortgeschrieben worden. Ingetragen am 21. November 1988.

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert. Der Kfz-Stellplatz Nr. 62 des Lageplans ist dem in Hiltrup Blatt 7235 gebuchten Wohnungseigentum zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 28. Dezember 1990/18. März 1991 eingetragen am 2. Dezember 1991.

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Insolvenzabteilung, 9 K 127/24).
Ingetragen am 07.01.2025.

Abteilung III
Hypotheiken 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 zweigeschossige Mehrfamilienhauszeilen, eingeschossige Einfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,3 km bis Bushaltestelle ca. 3 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 7 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück, das west-/südlich seiner Zufahrtsstraßen liegt.
Immissionen	Normal (Verkehrsgeräusche)

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Rückertstraße und am fertig ausgebauten Rilkeweg (jeweils: sehr 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 sind gegenseitige Wegerechtsbaulasten zu Lasten und zu Gunsten der beiden Bewertungsflurstücke 831 und 832 zur Erschließung der jeweiligen Garagen eingetragen (siehe Anlage 8).
-----------	--

Anmerkung:

Die Baulasten haben für das Bewertungsobjekt keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Hiltrup 8: Reines Wohngebiet; dreigeschossig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 1.0; Dachneigung 40°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
-------------------------------	---

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

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

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.

Allgemeines

Es handelt es sich um acht, teils freistehende und teils aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser, die zusammen eine Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 48 Wohnungen sowie 20 Garagen bilden.

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Gebäude "Rückertstraße 33", welches nachfolgend näher beschrieben wird.

4.1 Gebäude "Rückertstr. 33"

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus mit Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Wohneinheiten	6 Wohnungen
Baujahr	1988

Modernisierungen, z.B.:	2022: Heizungsanlage
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschosdecken	Stahlbetondecken
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Haupteingang	Kunststoffürelement mit Kunststoff-Doppelstegplatten; Gegensprechanlage
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Heizung	Gaszentralheizungsanlage
Gemeinschaftseinrichtungen	z.B. Treppenhaus, Waschkeller, Heizungskeller
Energieausweis	Der Energieausweis vom 26.04.2018 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs weist einen Endenergiebedarf von 87,4 kWh/m ² a und einen Primärenergiebedarf von 96,1 kWh/m ² a (jeweils Energieeffizienzklasse "C") auf.
	<u>Anmerkung:</u> Die Energiebedarfswerte sind nicht mehr aktuell, da nach Ausstellung des Energieausweises z.B. die Heizungsanlage erneuert wurde.
Besondere Bauteile	Dachgauben, Loggien

4.1.1 Wohnung Nr. 25

Lage innerhalb der Wohnanlage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss links in Haus "Rückertstraße 33".
Belichtung	Die Räume sind nach Osten und Westen ausgerichtet. Das Bad und der WC-Raum sind innenliegend. Insgesamt ist eine mittlere Tageslichtversorgung vorhanden.

Derzeitige Nutzung Das Bewertungsobjekt wird laut Klingelschild vom Eigentümer selbst bewohnt.

Sonstiges Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse zugeordnet.

Dem Miteigentumsanteil ist ein Kellerabstellraum zugeordnet.

Dem Miteigentumsanteil ist kein gesonderter KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Angaben der Hausverwaltung: Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 279 € einschließlich Heizkosten.

Innenausstattung

Ausstattungsstandard Mittel, als Annahme!

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

4.3 Bauzustand Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck ein mittlerer Instandhaltungszustand vor.

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 43 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 37 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 01.01.2025 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert **730 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			730 €/m²
Stichtag	01.01.2025	15.05.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	I - II	II	
Fläche (m ²)	600	668 3.517 851 <hr/> 5.036	
Tiefe (m)	30	ca. 35 i.M.	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	≥ 3 Whg. ca. 0,9	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			730 €/m²

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei den Zustandsmerkmalen Größe und Tiefe des Grundstücks ab. Da die wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ¹- 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:

$$5.036 \text{ m}^2 \times 730 \text{ €/m}^2 = 3.676.280 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 3.676.000 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$224 / 10.000 \text{ Miteigentumsanteil v. } 3.676.000 \text{ €} = 82.342 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 82.000 €

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

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Münster (Stand 01.04.2025) 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. 25	86,13	9,29	800,00	9.600,00
Summe	86,13		800,00	9.600,00

Jahresrohertrag **9.600,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 429,00 € = 429,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
0 x 47,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
86,13 m² x 14,00 €/m² = 1.205,82 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 106,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 9.600,00 €/m² 192,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-1.826,82 €**

Jahresreinertrag **7.773,18 €**

Jahresreinertrag **7.773,18 €**

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 4 - 5 bei 1,7 % mit einer Standardabweichung von 0,7 %.

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. 0,3 % pro 10 Jahre).

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

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)
2,00 % x 82.000,00 €

-1.640,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **6.133,18 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 2,00 %
Restnutzungsdauer 43 Jahre

x 28,662

Ertragswert des Miteigentumsanteils **175.786,52 €**

Bodenwertanteil **82.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **257.786,52 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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

-15.000,00 €

242.786,52 €

Ertragswert rd. **243.000,00 €**

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 ²)	Vertragsjahr	Anpassung Index	Vergleichspreis (€/m ²)
1	Rückertstraße	1988	86	6/2021	1,14	2.828
2	Rilkeweg	1988	86	9/2022	1,00	3.295
3	Rückertstraße	1988	86	5/2024	1,04	2.513

Angepasster arithmetischer Mittelwert **2.879**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$86,13 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.879 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 247.934 \text{ €}$$

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

Da davon ausgegangen wird, dass die Vergleichsobjekte ebenfalls nicht frei von Baumängeln/Bauschäden sind, wird hier ein geringerer Abschlag als bei der Ertragswertermittlung angesetzt (siehe auch Punkt 7.).

-12.000 €

235.934 €

Vergleichswert **236.000 €**

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.

Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkte 7. und 8.).

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. 243.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 236.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 25, Rückertstraße 33, 48165 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 15.05.2025 ermittelt mit rd.

240.000,00 EURO

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



Münster, 22.05.2025

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.