

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGM-201-25-MS

Grundstück:

**Johannisberg 2, 2a
48161 Münster**

Flur 8

Flurstücke 58, 635 und 636

Gemarkung Nienberge

Grundbuchblatt 891 von Nienberge



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 6
48149 Münster

Geschäftsnummer:

9 K121/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636, Johannisberg 2, 2a in 48161 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Mittwoch, 12.03.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

**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. SCHEIPER

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.

b.v.s. Sachverständige
Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter 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: | 4 |
| 1.2 | Grundlagen: | 6 |
| 1.3 | Sonstige Vorbemerkungen: | 7 |
| 2.0 | Grundstückbeschreibungen:..... | 10 |
| 2.1 | Stadtplan: | 12 |
| 2.2 | Luftbild: | 13 |
| 2.3 | Auszug aus der Liegenschaftskarte:..... | 14 |
| 2.4 | Grundbuch:..... | 15 |
| 2.5 | Behördliche Auskünfte:..... | 16 |
| 2.6 | Ermittlung des Bodenwerts:..... | 22 |
| 2.6.1 | Bodenrichtwert:..... | 22 |
| 2.6.2 | Bodenwertfeststellung: | 23 |
| 2.7 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: | 24 |
| 3.0 | Baubeschreibung: | 25 |
| 3.1 | Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: | 26 |
| 3.2 | Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:..... | 32 |
| 3.3 | Baulicher Zustand / Schäden:..... | 34 |
| 3.4 | Restnutzungsdauer:..... | 35 |
| 3.5 | Berechnung der Wohnfläche: | 36 |
| 3.6 | Berechnung der Bruttogrundfläche:..... | 38 |
| 4.0 | Wertermittlung des bebauten Grundstücks:..... | 39 |
| 4.1 | Ermittlung des Sachwerts: | 43 |
| 4.1.1 | Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:..... | 43 |
| 4.2 | Sachwert:..... | 44 |
| 4.3 | Ermittlung des Ertragswerts:..... | 45 |
| 4.3.1 | Mietsondierung: | 45 |
| 4.3.2 | Bewirtschaftungskosten:..... | 46 |
| 4.3.3 | Liegenschaftszinssatz:..... | 46 |
| 4.3.4 | Ertragswertberechnung: | 48 |
| 5.0 | Verkehrswert (Marktwert): | 49 |
| 5.1 | Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:..... | 49 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.2 | Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:..... | 50 |
| 5.3 | Zusammenstellung der ermittelten Werte: | 51 |
| 6.0 | Fotoanlage: | 52 |
| 7.0 | Plananlage: | 61 |

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 21.01.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 891 von Nienberge, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636, Johannisberg 2, 2a in 48161 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 12.03.2025 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Antragsteller und dem Antraggegner die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das eingeschossige Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus und einer angebauten und zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede. Das Gebäude konnte von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Münster der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 22.01.2025 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde uns vom Bauordnungsamt der Stadt Münster die Bauakte, inklusive der Grundriss- und Schnittzeichnungen, zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte wurden von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft. Die Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses wird anhand eines örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Die Berechnung der Wohnfläche der ehemaligen Schmiede wird anhand der vorliegenden Planunterlagen vorgenommen. Ich weise jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wird mittels der Maße aus den vorliegenden Zeichnungen ermittelt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 12.03.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus (Johannisberg 2) und einer angebauten und

zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede (Johannisberg 2a). Es befinden sich demnach zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück.

Die in den beiden Wohnungen jeweils vorhandenen Einbauküchen sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Verkehrswertermittlung.

Auf dem Flurkartenausschnitt ist zu erkennen, dass die südwestliche Außenecke des Gebäudes der ehemaligen Schmiede auf dem Flurstück 58 (Bewertungsgrundstück) an das Flurstück 172 (Nachbargrundstück) grenzt. Augenscheinlich konnte im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden, dass die Grundstückseinfriedung nicht gradlinig, sondern rechtwinklig verläuft. Augenscheinlich wurde hier somit ein Teil des Nachbarflurstücks 172 (Fremdgrundstück, nicht Gegenstand der Bewertung) mit eingezäunt. Eine diesbezügliche dingliche Sicherung oder Vereinbarung ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Ob eine privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, ist dem Unterzeichner ebenfalls nicht bekannt geworden. Das sich hieraus ergebende Risiko sowie damit etwaig verbundene Kosten werden nachfolgend in Form eines Sicherheitsabschlages auf den Verkehrswert berücksichtigt.

Des Weiteren wurde bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass die auf der Flurkarte sichtbaren und in der Bauakte genehmigten Garagen nicht vorhanden waren.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein solcher Energieausweis nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das 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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 22.01.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) Baunutzungsverordnung 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)
- 8) 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).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
 - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende 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.

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 so weit 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 Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren 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) einer Liegenschaft 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 das 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 Objektes festzulegen.

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

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 Bewertungsvorgangs 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 Sach- und Ertragswerts, sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten und der Mietspiegel der Stadt Münster, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren 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 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Münster. Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Mittelpunkt des Regierungsbezirks 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 Deutschlands, 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 Nordwesten von Münster, im Stadtteil Nienberge und ist ca. 6,7 km vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück (Flurstücke 58, 635 und 636) wird vom Johannisberg, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 661 m² in nach Norden abschüssiger Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 6,7 km von Münster-Zentrum
 - ca. 11,0 km von der A43, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 3,3 km von der A1, Anschlussstelle Münster-Nord
 - ca. 8,0 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 23,0 km vom Flughafen Münster/Osnabrück
- entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus und einer angebauten und zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede, bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung und einer ein- bzw. zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung an der Altenberger Straße. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „gut“ 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 Nienberge.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Hauses erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Die Bauakte wurde von der zuständigen Mitarbeiterin des Bauamtes online zur Verfügung gestellt. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

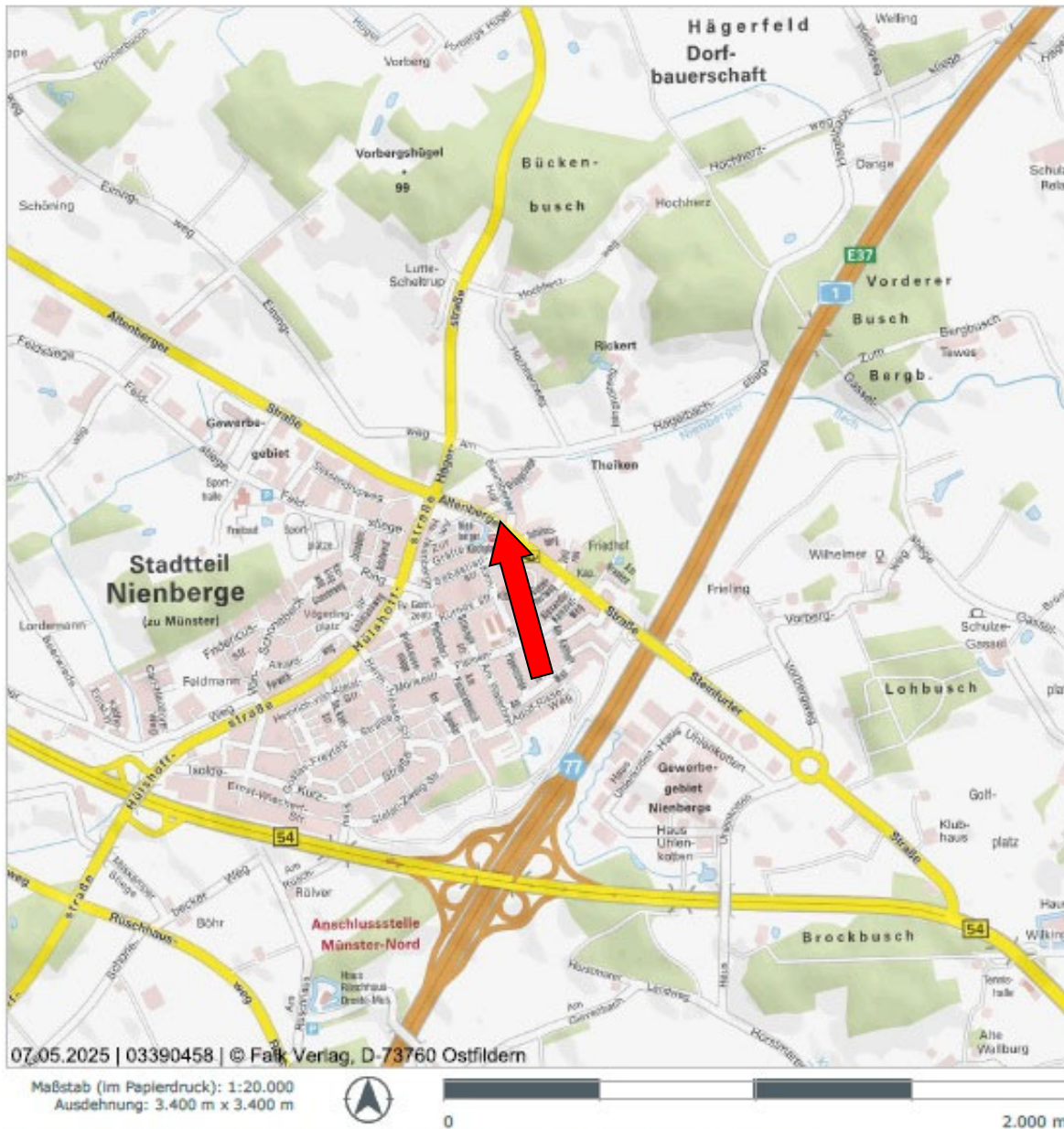
Das Grundstück ist zu ca. 30% bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 15,0 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 37,0 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
48161 Münster , Westf, Johannisberg 2 A



geoport



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: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03390458 vom 07.05.2025 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® 2025

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48161 Münster , Westf, Johannisberg 2 A



geoport



07.05.2025 | 03390458 | © Geobasis NRW All rights reserved

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 20 cm. 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

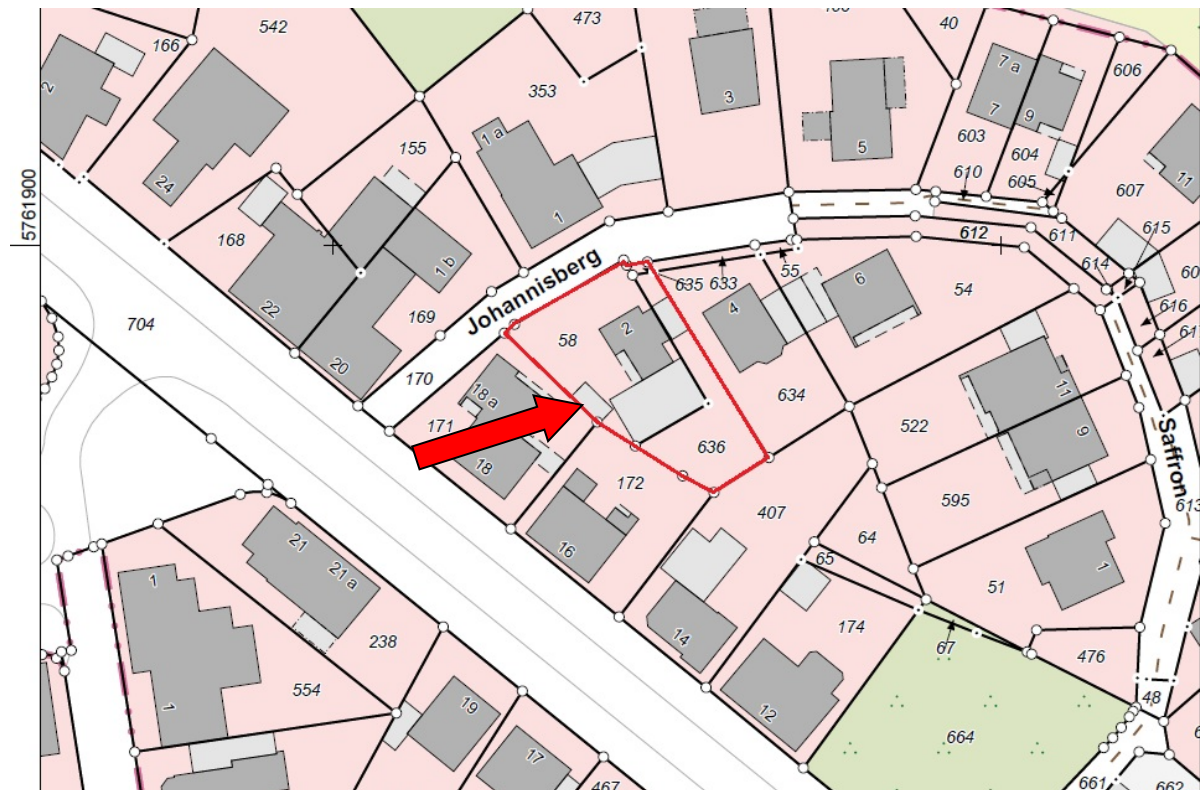
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03390458 vom 07.05.2025 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® 2025

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



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

<https://www.geoportal.nrw>

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Grundbuch von Münster: | Blatt 891 | |
| Gemarkung: | Nienberge | |
| Flur: | 8 | |
| <u>Flurstück:</u> | <u>Wirtschaftsart und Lage:</u> | <u>Größe:</u> |
| 58 | Gebäude- und Freifläche Johannisberg 2 | 433 m ² |
| 635 | Gebäude- und Freifläche Johannisberg 2 | 5 m ² |
| 636 | Gebäude- und Freifläche Johannisberg 2, 2a | 223 m ² |

Eintragung in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K121/24). Eingetragen am 09.12.2024.

Eintragung in Abteilung III

des Grundbuchs:

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 Johannisberg 2, 2a, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636, im Baulastenverzeichnis belastet und die Flurstücke 58 und 635 begünstigt sind.

Das Baulastenblatt **Nr. 13073** enthält folgende Eintragungen:

Lage des Grundstücks: Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstück 635

Lfd. Nr. 1:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Grundstücks

Lagebezeichnung: Johannisberg

Gemarkung: Nienberge

Flur: 8

Flurstück: 636

bereitgestellt und auf Dauer freigehalten. Eine bauliche oder sonstige Nutzung, die der baurechtlichen Erschließung der (des) begünstigten Grundstücke(s) entgegensteht, findet nicht statt. (Rechtsgrundlage § 4 Abs. 1 BauO NW)

Das Baulastenblatt **Nr. 13074** enthält folgende Eintragungen:

Lage des Grundstücks: Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstück 636

Lfd. Nr. 1:

Die im anliegenden Lageplan grün gekennzeichnete Teilfläche des oben bezeichneten Grundstücks wird zur Nutzung für 1 Kfz-Einstellplatz einschließlich der erforderlichen Erschließungsfläche zugunsten des Bauvorhabens auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Johannisberg 4

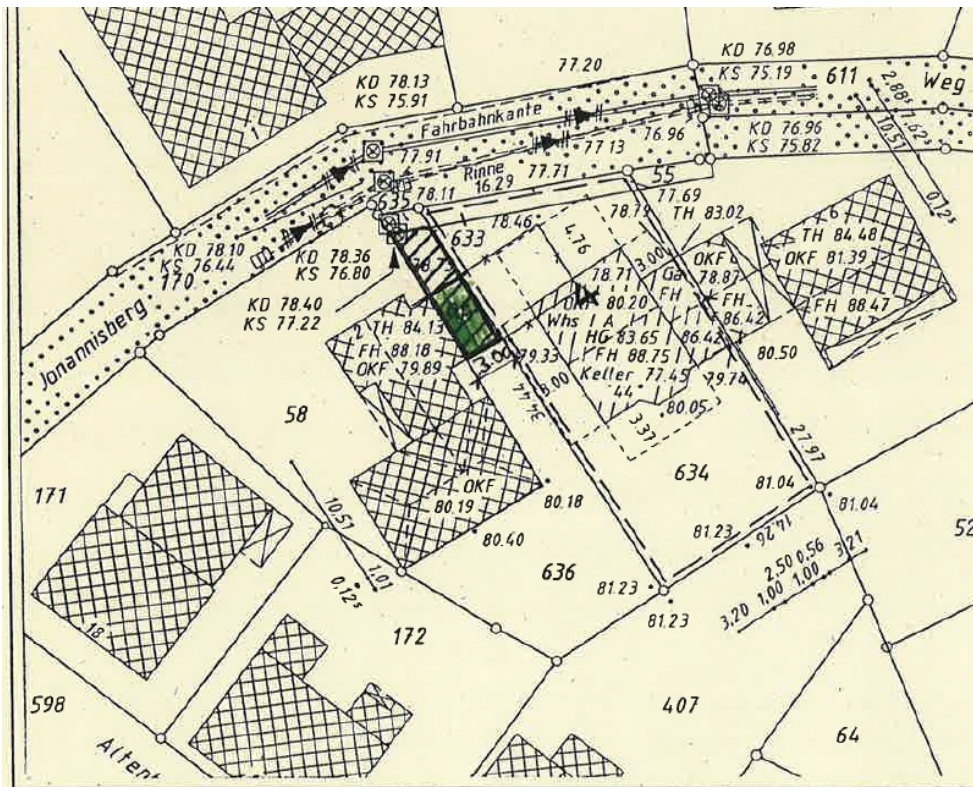
Gemarkung: Nienberge

Flur: 8

Flurstück: 634

bereitgestellt.

(Rechtsgrundlage § 47 Abs. 3 BauO NW)



Lage des Grundstücks: Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58 und 636

Lfd. Nr. 2:

Die Grundstücke Johannisberg 2 und 2a, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58 und 636 bilden wegen der grenzübergreifenden Bebauung der Gebäude in bauordnungsrechtlicher Hinsicht ein (Bau-) Grundstück, um zu vermeiden, dass dadurch Verhältnisse eintreten, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die Gebäude sind im anliegenden Lageplan dargestellt. (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018)



(Abbildung aus der Bauakte der Stadt Münster entnommen)

Das Baulastenblatt **Nr. 20297** enthält folgende Eintragungen:

Lage: Altenberger Straße 16, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstück 172

Lfd. Nr. 1:

Die Abstandsflächen für das Gebäude auf dem Grundstück Johannisberg 2, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstück 58 erstrecken sich auf das oben genannte Grundstück und werden nur für dieses Gebäude übernommen.

Die Abstandsflächen sind im anliegenden Lageplan dargestellt.

Die Abstandsflächen werden nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut. Abstandsflächen auf diesem Grundstück werden nicht angerechnet.

(Rechtsgrundlage: § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018)

Lfd. Nr. 2:

Das Gebäude auf dem Grundstück

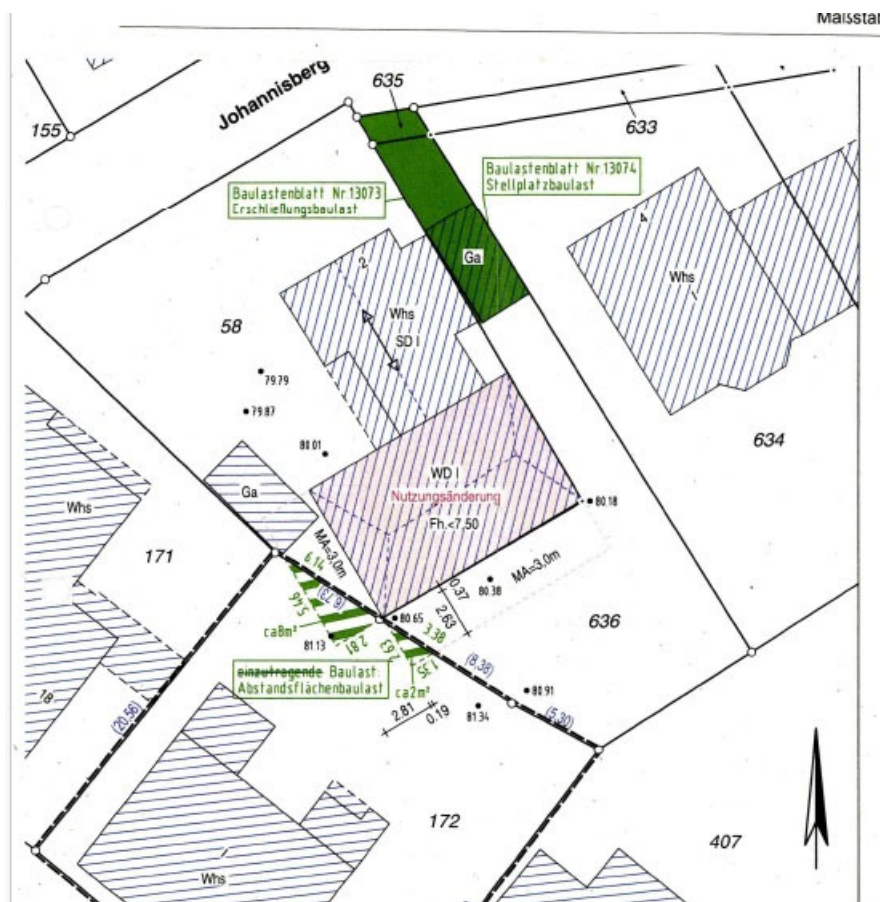
Johannisberg 2,

Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstück 58

hat keine Gebäudeabschlusswände zur Nachbargrenze des oben genannten Grundstücks. Der Abstand von mindestens 5 m vor den Außenwänden erstreckt sich zum Teil auf das oben genannte Grundstück und wird nur für dieses Gebäude zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden übernommen.

Der Abstand ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

(Rechtsgrundlage: § 30 Abs. 2 BauO NRW 2018)



(Abbildung aus der Bauakte der Stadt Münster entnommen)

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück „Johannisberg 2, 2a“ (Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636) nicht im städt. Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt - Städtische Denkmalbehörde - der Stadt Münster schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Johannisberg 2, 2a nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste eingetragen ist. Auf dem angefragten Grundstück befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Immobilie in Münster, „Johannisberg 2, 2a“, nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde. 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 Bebauungsplanes vor. Für das Grundstück liegt keine Veränderungssperre vor.

Erschließungskosten:

Nach Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Johannisberg 2, 2a, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636, durch die Straße Johannisberg erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist erledigt.

Eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen nach §§ 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) ist nicht zu leisten.

Straßenbaubeiträge sind zurzeit nicht offen. Wird der Johannisberg jedoch erneuert, erweitert, verbessert oder in anderer Weise hergestellt, wird hierfür ggf. ein Straßenbaubeitrag erhoben. Seit dem 01.01.2024 besteht ein Beitragserhebungsverbot

Der auf das Grundstück entfallende Kanalanschlussbeitrag ist bezahlt.

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

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. 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 der örtlichen Verhältnisse 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

600,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, mit einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksgröße von 600 m², erschließungsbeitragsfrei.

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:

Die Flurstücke 58, 635 und 636 bilden eine wirtschaftliche Einheit auf Grund der vorhandenen Baulasten und der Erschließungssituation. Der Bodenrichtwert bezieht sich laut Darstellung in der Bodenrichtwertkarte auf ein Richtgrundstück mit einer Richtgrundstücksgröße von 600 m². Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 661 m². Die Abweichung zwischen der Größe des zu bewertenden Grundstücks (Flurstücke 58, 635 und 636) im Verhältnis zum Richtwertgrundstück ist, laut Angaben des Grundstücksmarktberichts in der Stadt Münster, so gering, dass der Unterzeichner auf einen Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert nachfolgend verzichtet. Der Werteeinfluss der Baulast 13074/1 (KFZ-Einstellplatzbaulast) wird nachfolgend bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die von der Baulast betroffene Fläche beträgt rund 36 m². Diese Fläche wurde grob überschlägig anhand der Flurkarte ermittelt. Unter Berücksichtigung des Werteeinflusses der Belastung sowie des Grundstückeigentümers verbleibenden Nutzens wird ein Abschlag von rund 50% des Bodenwert vorgenommen. 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:

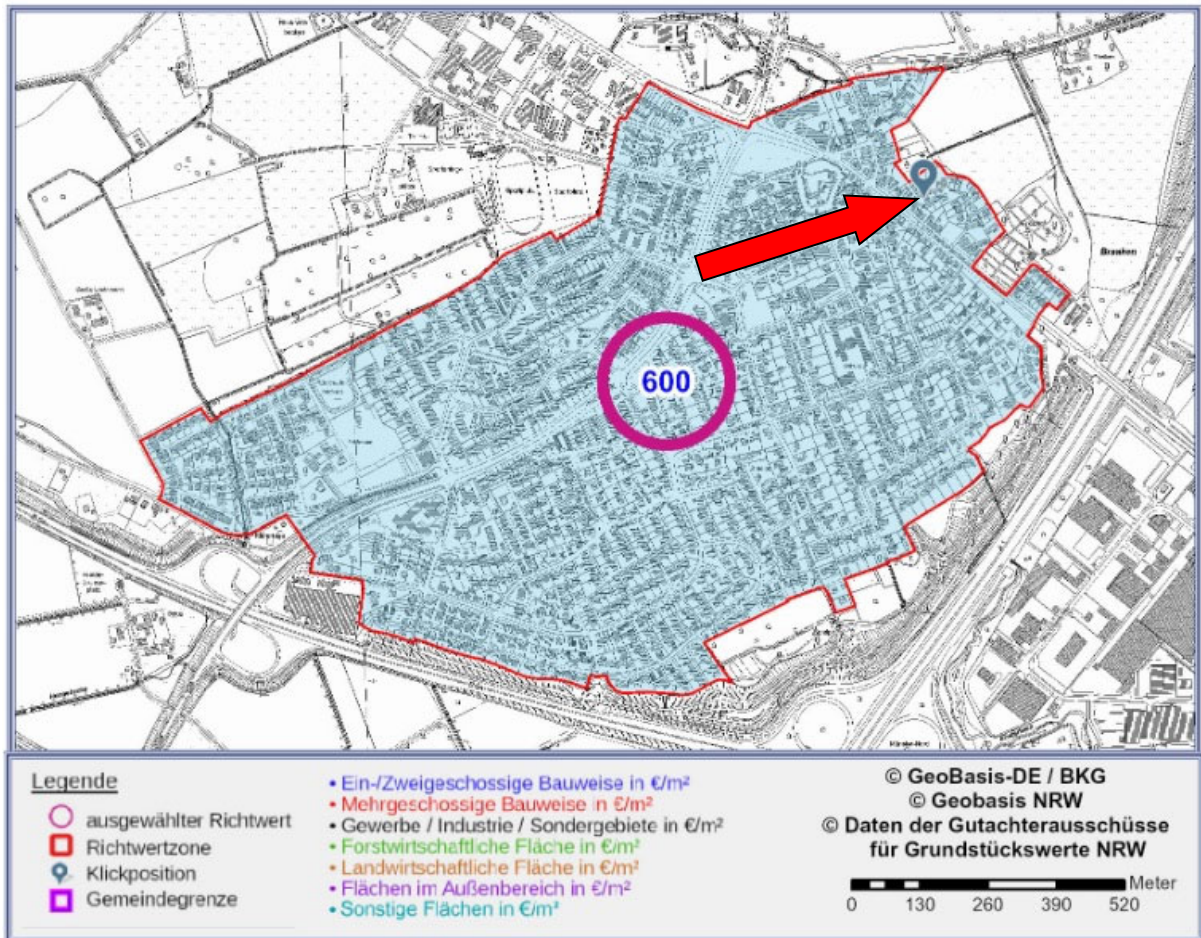
Zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 600,00 €/m²

| | Fläche: | Wertansatz: | = | Bodenwert: |
|--|--------------------|--------------------------------|---|--------------------|
| Flurstück: 58 | 433 m ² | 600,00 €/m ² | = | 259.800,00 € |
| Flurstück: 635 | 5 m ² | 600,00 €/m ² | = | 3.000,00 € |
| Flurstück: 636 | 223 m ² | 600,00 €/m ² | = | 133.800,00 € |
| Zwischenwert | | | | <hr/> 396.600,00 € |
| Abzüglich des Werteeinflusses der Baulast: | | | | |
| | 36 m ² | 600,00 €/m ² x -50% | = | <hr/> -10.800,00 € |
| | | | | <hr/> 385.800,00 € |

Bodenwert des Gesamtgrundstücks rund

385.800,00 €

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: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<https://www.boris.nrw/>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen des anwesenden Antragstellers und des Antraggegners.

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 sowie die Aussagen des anwesenden Vertreters des Antragstellers während des Ortstermins. 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.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

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 ein eingeschossiges Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus und einer angebauten und zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede. Das Gebäude wurde im Jahre 2021 umfassend saniert und teilerneuert. Der Rohbau des Wohnhauses blieb größtenteils unverändert, der Rohbau der Schmiede wurde teilerneuert. Ursprünglich war die ehemalige Schmiede nicht unterkellert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde im Jahr 2021 der Gebäudeteil nachträglich unterkellert. Im Wohnhaus wurde der vorhandene Keller tiefer gelegt, um eine Raumhöhe von ca. 2,29 m zu erreichen. Das Dach, die Fenster und Innentüren wurden im gesamten Gebäude vollständig erneuert. Die Deckenkonstruktion der ehemaligen Schmiede wurde vollständig erneuert und eine Treppe zum Dachgeschoss erstellt. Das Kellergeschoss ist derzeit über eine Hebebühne zu erreichen, auf der aktuell eine provisorische Raumsparntreppe installiert ist. Die Fußböden wurden im gesamten Gebäude erneuert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt seit der Sanierung über eine Wärmepumpe im Wohnhaus. Die Elektroverteilung wurde ebenfalls vollständig erneuert. Das Gebäude ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet worden. Laut Plänen aus der Bauakte wurden die Gebäude ca. im Jahre 1938 errichtet. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach versehen und die ehemalige Schmiede hat ein Walmdach. Beide Dächer sind mit Ziegeln gedeckt, die jeweils über Rinnen und Fallrohre entwässert werden. Beide Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind verklinkert. Die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt, welche im Wohnhaus teilweise mit Zierfensterläden ausgestattet wurden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem heutigen Standard von modernisierten Wohnhäusern älteren Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Wohnhaus

| | |
|-----------------|--|
| Bauweise: | konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss |
| Unterkellerung: | das Objekt ist teilunterkellert |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ursprungsbaujahr: | ca. 1938 |
| Rohbau/Konstruktion: | Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte, vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung |
| Außenwände: | Mauerwerk |
| Wärmedämmung: | gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen |
| Geschossdecken: | Holzbalken und Stahlbeton |
| Innenwände: | Mauerwerk, Leichtbauweise |
| Treppen: | Stahlbeton mit Bodenfliesen und Holzgeländer |
| Dachkonstruktion/ Dacheindeckung: | Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Ziegeln; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut |
| Dachentwässerung: | über Rinnen- und Fallrohre |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Zierfensterläden |
| Haustür: | Holztür mit Glaseinsatz und Lichtelementen |

| | |
|-------------------------|--|
| Innentüren: | Holztüren mit Holzzargen; Glasschiebetüren zum Wohnzimmer und zur Küche |
| Oberböden: | Bodenfliesen im Erdgeschoss und Keller, Laminat im Dachgeschoss, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum gefliest |
| Wandverkleidungen: | verputzt und gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest |
| Deckenverkleidungen: | verputzt, gestrichen |
| Elektro-Installation: | Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Treppenhaus zum Keller; Schalterprogramm in zeitgemäßer Ausstattung |
| Sanitär-Installationen: | <u>Bad im KG:</u> WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und bodengleicher Dusche <u>Gäste-WC:</u> WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken <u>Bad im DG:</u> WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Waschbecken und bodengleicher Dusche |
| Heizung: | Zentralheizung, Wärmepumpe, wassergeführte Fußbodenheizung |
| Warmwasserbereitung: | über die Heizung |
| Hausanschlüsse: | Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Wasser- und |

Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden

Besondere Ausstattung: Kamin

Alte Schmiede

Bauweise: konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Unterkellerung: das Objekt ist teilweise unterkellert

Ursprungsbaujahr: ca. 1938

Rohbau/Konstruktion: Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte, vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände: Mauerwerk

Wärmedämmung: gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Geschossdecken: Holzbalken

Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauweise

Treppen: Stahlbetontreppe mit Fliesen ins DG, Hebebühne mit einer provisorischen Raumpartreppe in das Kellergeschoss

Dachkonstruktion/

Dacheindeckung: Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Ziegeleindeckung; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Dachentwässerung: über Rinnen- und Fallrohre

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

Haustür: Holztür mit Glaseinsatz und Lichtelementen

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz; Stahltür

Oberböden: Bodenfliesen im Erdgeschoss, Parkett im Dachgeschoss

Wandverkleidungen: verputzt, gestrichen, Strukturtapete, im Sanitärbereich teilweise gefliest

Deckenverkleidungen: Holzbalkendecke im Erdgeschoss unverkleidet, verputzt und gestrichen im Dachgeschoss

Elektro-Installation: Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektroverteilung befindet sich in den jeweiligen Kellergeschossen, bzw. im KG des Wohnhauses; Schalter- und Steckdosenprogramm in moderner Ausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Sanitär-Installationen: | <u>Gäste-WC:</u> WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken <u>Bad im DG:</u> WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und einer ausgefliesten Dusche |
| Heizung: | Zentralheizung, Wärmepumpe, wassergeführte Fußbodenheizung, die Anlagentechnik befindet sich im Wohnhaus |
| Warmwasserbereitung: | über die Heizung |
| Hausanschlüsse: | Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden |
| Besondere Ausstattung: | Kamin, Glasboden vor dem Kamin mit Blick ins Kellergeschoss, überdachte Terrasse, Hebebühne zum Keller |

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Fläche vor der ehemaligen Schmiede und dem Hauseingang des Wohnhauses ist bis zum Gehweg gepflastert. An der südlichen Grenze, vor der Schmiede, befindet sich eine Elektroladestation (Wallbox). Vor dem Wohnhaus ist zur Straße ein Garten auf dem Niveau des Erdgeschosses angelegt. Dieser ist mit einer Mauer umgeben, an der auf der Innenseite eine Hecke gepflanzt ist. Die restliche Fläche ist mit Kies aufgeschüttet.

An der Nordseite des Grundstücks befindet sich an den Gehweg anschließend das Flurstück 635, welches zu dem Stellplatz auf dem Flurstück 636 führt. Beide Flächen sind mit Ortbetonplatten befestigt. Von dort aus, ist auch der Kellereingang des Wohnhauses über eine Pforte zu erreichen. An den Stellplatz angrenzend, befindet sich eine Mauer und ein Zaun, der den kleinen Garten- und Terrassenbereich an der Nordseite des Wohnhauses zur Straße abgrenzt. Der Garten der ehemaligen Schmiede ist ebenso von dem Terrassenbereich des Wohnhauses erreichbar. An die ehemalige Schmiede im Osten angrenzend, befindet sich eine überdachte Terrasse und der Garten. Das Grundstück ist an der Nord-, Ost- und Westseite mit einem Stahlgitterzaun umgeben. Auf dem Flurkartenausschnitt ist zu erkennen, dass die südwestliche Außenecke des Gebäudes der ehemaligen Schmiede auf dem Flurstück 58 (Bewertungsgrundstück) an das Flurstück 172 (Nachbargrundstück) grenzt. Augenscheinlich konnte im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden, dass die Grundstückseinfriedung nicht gradlinig, sondern rechtwinklig verläuft. Augenscheinlich wurde hier somit ein Teil des Nachbarflurstücks 172 (Fremdgrundstück, nicht Gegenstand der Bewertung) mit eingezäunt. Eine diesbezügliche dingliche Sicherung oder Vereinbarung ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Ob eine solche privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, ist dem Unterzeichner ebenfalls nicht bekannt geworden. Das sich hieraus ergebende Risiko sowie damit etwaig verbundene Kosten werden nachfolgend in Form eines Sicherheitsabschlages auf den Verkehrswert berücksichtigt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus und einer angebauten und zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede im Stadtteil Nienberge. Sowohl das Wohnhaus als auch die ehemalige Schmiede wurden zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.

Das Wohnhaus teilt sich auf, wie folgt: Im Erdgeschoss in Diele, Flur, Wohnzimmer, und Küche. Auf halber Etage zum Keller befindet sich der Heizungsraum mit den Hausanschlüssen und das Gäste-WC. Im Keller befindet sich ein Wohnraum, ein Bad und eine Küche. Der Wohnraum hat eine Außentür. Auf der Halbetage zum Dachgeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss teilt sich auf in Flur, Bad und drei Zimmer. Das Bad ist ein gefangener Raum und von zwei der Zimmer aus zugänglich.

Die ehemalige Schmiede teilt sich auf in ein Gäste-WC, einen Wohnraum und einen Küchen- und Essraum, von dem aus eine Treppe zum Dachgeschoss führt. Darunter befindet sich die Hebebühne mit einer provisorisch konstruierten Raumspartreppe zum Keller. Das Dachgeschoss teilt sich auf in einen Wohnraum, eine Ankleide und ein Bad. Eine Nische, die im Bereich des Spitzbodens über den beiden an die Schmiede angrenzenden Räumen des Wohnhauses liegt, ist vom Dachgeschoss der ehemaligen Schmiede zugänglich.

Die räumliche Aufteilung wurde im Wohnhaus und in der ehemaligen Schmiede verändert. Im Wohnhaus wurden gefangene Räume befreit, so dass nur das Badezimmer im Dachgeschoss einen gefangenen Raum darstellt. Im Zuge der Sanierung wurde die ehemalige Schmiede räumlich neu aufgeteilt. Die räumliche Aufteilung im Wohnhaus entspricht größtenteils dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Die räumliche Aufteilung in der ehemaligen Schmiede ist als individuell zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalen Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 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, sowie 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. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Insgesamt wird daher kein Wert für einen Instandhaltungsaufwand, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer in Abzug gebracht und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

An der Gaube der ehemaligen Schmiede, im Kellergeschoss sowie vereinzelt in bzw. am gesamten Objekt sind noch Restarbeiten erforderlich, da hier die Sanierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Das sich hieraus ergebene Risiko sowie etwaige Kosten werden nachfolgend in Form eines gesonderten Sicherheitsabschlages auf den Verkehrswert berücksichtigt.

3.4 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 ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer angebauten und zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, insbesondere wegen der umfangreichen Erneuerung der technischen Anlagen und der Erneuerung des Innenausbaus des Wohnhauses und dem Umbau zu Wohnzwecken der ehemaligen Schmiede im Jahr 2021, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **51 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses konnte von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen werden, da keine aktuellen Pläne in der Bauakte vorhanden waren. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Ermittlung der Wohnfläche der ehemaligen Schmiede wurde anhand der vorliegenden Berechnungen aus der Bauakte übernommen. Diese Berechnung der Wohnfläche erfolgte laut Bauakte auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Ich weise jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 244 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Wohnhaus

Diele:

$$1,34 * 2,70 + 0,33 * 1,60 + 2,00 * 1,76 \quad 7,67 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 7,67 \text{ m}^2$$

Küche:

$$5,05 * 3,33 \quad 16,82 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 16,82 \text{ m}^2$$

Wohnzimmer:

$$6,08 * 3,63 - 0,78 * 0,62 \quad 21,59 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 21,59 \text{ m}^2$$

Gäste-WC:

$$1,10 * 0,89 \quad 0,98 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 0,98 \text{ m}^2$$

Flur:

$$1,24 * 1,02 \quad 1,27 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 1,27 \text{ m}^2$$

Souterrain Zimmer:

$$2,98 * 3,65 - 0,11 * 0,58 - 0,95 * 0,4 \quad 10,43 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 10,43 \text{ m}^2$$

Souterrain Küche:

$$2,83 * 1,98 \quad 5,60 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 5,60 \text{ m}^2$$

Souterrain Bad:

$$1,54 * 2,75 \quad 4,24 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 4,24 \text{ m}^2$$

Hauswirtschaftsraum:

$$1,26 * 2,58 * 0,5 \quad 1,63 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 1,63 \text{ m}^2$$

Flur Dachgeschoss:

$$1,76 * 1,02 \quad 1,80 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 1,80 \text{ m}^2$$

Zimmer Dachgeschoss:

$$3,42 * 2,99 - 2,57 * 0,65 * 0,5 \quad 9,39 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 9,39 \text{ m}^2$$

Schlafzimmer 1 Dachgeschoss:

$$2,96 * 5,30 - 2,65 * 0,65 * 0,5 \quad 14,83 \text{ m}^2 \quad \times 1,0 \quad 14,83 \text{ m}^2$$

Bad Dachgeschoss:

3,89 * 2,33 – 3,88 * 0,65 * 0,5

8,03 m² x 1,08,03 m²**Schlafzimmer 2 Dachgeschoss:**

3,87 * 3,24 – 3,87 * 0,65 * 0,5

11,28 m² x 1,011,28 m²115,56 m²**Wohnfläche rund: 116 m²****Ehemalige Schmiede:****Erdgeschoss:**

Faktor:

Fläche:

Wohnen:27,64 m² x 1,027,64 m²**Gäste-WC:**1,75 m² x 1,01,75 m²**Kochen/Essen:**40,32 m² x 1,040,32 m²**Terrasse:**26,75 m² x 0,256,69 m²**Dachgeschoss:****Schlafen/Wohnen:**39,87 m² x 1,039,87 m²**Ankleide:**2,15 m² x 1,02,15 m²**Bad:**11,55 m² x 1,011,55 m²129,97 m²**Wohnfläche rund: 130,00 m²**

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus dem vorliegenden Katasterplan überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss des eingeschossigen Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus und einer angebauten und zu Wohnraum ausgebauten ehemaligen Schmiede.

Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$6,80 * 4,76 + 3,12 * 1,52 = 37,11 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$6,80 * 9,90 + 1,50 * 5,46 = 75,51 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$6,80 * 9,90 + 1,50 * 5,46 = 75,51 \text{ m}^2$$

188,13 m²

rd. 188,00 m²

Ehemalige Schmiede:

Kellergeschoss

$$6,44 * 6,30 = 40,57 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$12,435 * 7,89 = 98,11 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$12,435 * 7,89 = 98,11 \text{ m}^2$$

236,79 m²

rd. 237,00 m²

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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 Verzinsungsbetrag 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-/Qualitätstichtag.

- 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 (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.

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 eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sach- und Ertragswertverfahrens bewertet.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (4. Quartal 2024 = 184,7) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt, gemäß den Vorgaben des § 23 ImmoWertV (Alterswertminderung), linear.

| | | |
|--|---|----------|
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | = | 80 Jahre |
| Ursprungsbaujahr Wohnhaus und ehemalige Schmiede | = | ca. 1938 |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesamt | = | 51 Jahre |

| Gebäudeteil | Bruttogrundfläche | Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche | Herstellungswert insgesamt | Wertminderung aus Alter + Verschleiß | Gebäudewert zum Zeitwert |
|--|--------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Wohnhaus | 188 m ² | 2.117,00 €/m ² | 397.996,00 € | - 36 % | 254.717,00 € |
| Ehemalige Schmiede | 237 m ² | 2.266,00 €/m ² | 537.042,00 € | - 36 % | 343.707,00 € |
| Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten | | | | | = <u>598.424,00 €</u> |

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Kamine, Terrassenüberdachung, Hebebühne, Glasboden = + 22.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, Wallbox sowie der gepflasterten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung - geschätzt: = + 24.000,00 €
644.424,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 644.400,00 €

4.2 Sachwert:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) **des Bodenwerts**

b) **des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen**
(zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/ Instandhaltungsrückstau)

| | |
|--|---------------------|
| Bodenwert nach 2.6 | 389.100,00 € |
| Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstau | <u>644.400,00 €</u> |
| Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus | 1.033.500,00 € |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster ergaben diese Untersuchungen, dass die erzielten Kaufpreise, bei einem vorläufigen Sachwert um 1.000.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 51 Jahren, unterhalb des Sachwerts liegen. Aufgrund der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes, ist bei dem ermittelten Sachwert ein Abschlag auf den vorläufigen Sachwert (Marktanpassung) in Höhe von rund 20,0 v. H., vorzunehmen:

| | | | |
|------------|-----|----------------|---------------------|
| 20,0 v. H. | von | 1.033.500,00 € | - 206.700,00 € |
| | | Summe: | <u>826.800,00 €</u> |

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

| | |
|--|-----------------|
| | <u>- 0,00 €</u> |
| | 826.800,00 € |

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 827.000,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswerts:

4.3.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Für das hier zu bewertende Objekt liegen aktuell keine Mietverträge vor. Das Wohnhaus wird von einer Verwandten der Eigentümer ohne Mietvertrag bewohnt. Die zum Wertermittlungsstichtag gezahlte Miete wurde dem Unterzeichner mit 700,00 € angegeben. Die ehemalige Schmiede wird von einem der Eigentümer bewohnt. Auch hier gab es keinen Mietvertrag und eine Miete wird nicht entrichtet.

Unter Berücksichtigung des BGBs, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Münsteraner Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung, Größe und der Beschaffenheit, eine monatliche Miete für das Wohnhaus in Höhe von 1.200,00 € inklusive eines Kfz-Stellplatzes (20,00 €/Stück), und für die ehemalige Schmiede eine monatliche Miete in Höhe von 1.300,00 € inklusive eines Kfz-Stellplatzes (20,00 €/Stück) als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten 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 Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

| | |
|------------|--|
| Wohnfläche | 14,00 € / m ² Wohn- und Nutzfläche / Anno |
| Stellplatz | 106,00 € / Stück / Anno |

Verwaltungskosten:

| | |
|------------|-------------------------|
| Wohnung | 359,00 € / Stück / Anno |
| Stellplatz | 47,00 € / Stück / Anno |

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.3.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) 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 (§§ 27 bis 34), abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 bis 2,5 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz und je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz. Für Garagen, Carports etc. werden keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, 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 51 Jahren, der im Gebäude ausgeführten Arbeiten in Eigenleistung, der Größe und 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 2,5 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.3.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$2.500,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 30.000,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 244 \text{ m}^2 = 3.416,00 \text{ €}$$

$$\text{Stellplatz} \quad 106,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 212,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 359,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 718,00 \text{ €}$$

$$\text{Stellplatz} \quad 47,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 94,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 30.000,00 \text{ €} = 600,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{5.040,00 \text{ €}} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 5.040,00 \text{ €} \quad \underline{-5.040,00 \text{ €}}$$

$$\text{Jahresreinertrag} \quad \quad \quad = \underline{24.960,00 \text{ €}}$$

$$\text{abzgl. Bodenwertverzinsung:} \quad 2,5 \% \text{ von } 389.100,00 \text{ €} = -9.728,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad \quad \quad = \underline{15.232,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 51 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 28,65. Mithin ergibt sich:

$$15.232,00 \text{ €} \times 28,65 = 436.397,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} \quad \quad \quad = + 389.100,00 \text{ €}$$

$$= \underline{825.497,00 \text{ €}}$$

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

$$= -0,00 \text{ €}$$

$$= \underline{825.497,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \quad \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{825.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelter Wert:

| | |
|--------------|--------------|
| Sachwert: | 827.000,00 € |
| Ertragswert: | 825.000,00 € |

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636, Johannisberg 2, 2a in 48161 Münster, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 12. März 2025, auf insgesamt

825.000,00 €
(achthundertfünfundzwanzigtausend Euro)
Dies entspricht ca. 3.381,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

An der Gaube der ehemaligen Schmiede, im Kellergeschoss sowie vereinzelt in, bzw. am gesamten Objekt sind noch Restarbeiten erforderlich, da hier die Sanierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Des Weiteren ist auf dem Flurkartenausschnitt zu erkennen, dass die südwestliche Außenecke des Gebäudes der ehemaligen Schmiede auf dem Flurstück 58 (Bewertungsgrundstück) an das Flurstück 172 (Nachbargrundstück) grenzt. Augenscheinlich konnte im Rahmen des Ortstermins festgestellt werden, dass die Grundstückseinfriedung nicht gradlinig, sondern rechtwinklig verläuft. Augenscheinlich wurde hier somit ein Teil des Nachbarflurstücks 172 (Fremdgrundstück, nicht Gegenstand der Bewertung) mit eingezäunt. Eine diesbezügliche dingliche Sicherung oder Vereinbarung ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Ob eine privatrechtliche Vereinbarung vorliegt, ist dem Unterzeichner ebenfalls nicht bekannt geworden. Aufgrund der sich hieraus ergebenden Risikofaktoren und Kosten, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigen-seits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 3,5 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

| | |
|--|-------------------------|
| Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag: | 825.000,00 € |
| ./.. 3,5 % Sicherheitsabschlag | - 23.571,00 € |
| | <hr/> |
| | 801.429,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: | 801.000,00 € |

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Nienberge, Flur 8, Flurstücke 58, 635 und 636, Johannisberg 2, 2a in 48161 Münster, wird von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 12.03.2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

800.000,00 €
(achthunderttausend Euro)
Dies entspricht ca. 3.279,00 € / m² Wohnfläche.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

| | |
|--|--|
| Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag | 825.000,00 € i. W.: achthundertfünfundzwanzigtausend € |
| Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag | 800.000,00 € i. W.: achthunderttausend € |

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 51 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 15.05.2025

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.“