

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25057-AGM

Grundbuch	<u>Münster Blatt 3303</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 4,21/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Münster, Flur 183, Flurstück 599, Gebäude- und Freifläche, Hammer Straße 209, 211, 213, 215, 217, 219, Eichsfelderstraße 16, 18, Größe 8.883 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Hammer Straße 213 Erdgeschoss Mitte links vom Eingang (Hausrückseite) und einem Kellerraum (Nr. 3 des Aufteil- ungsplanes).
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 122/24
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer aus aus vier Geschosswohnungsblöcken bestehenden Eigen- tumswohnungsanlage (Baujahr 1969, massive Bauweise, 4- bis 8-geschossig, unterkellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung in Haus "Hammer Straße 213" im Erdgeschoss Mitte links vom Eingang (Hausrückseite) mit ca. 28 m ² Wohnfläche. Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt wer- den. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 85.000,00

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

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

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25057-AGM

Objekt Grundbuch von Münster Blatt 3303
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
4,21/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Münster, Flur 183, Flurstück 599, Gebäude- und
Freifläche, Hammer Straße 209, 211, 213, 215, 217, 219,
Eichsfelderstraße 16, 18, Größe 8.883 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Hammer Straße 213 Erdgeschoss Mitte links vom Eingang
(Hausrückseite) und einem Kellerraum (Nr. 3 des Aufteilungs-
planes).

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 122/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 20.11.2025
(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 digitaler Form erstellt.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	6
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Gebäude "Hammer Straße 213"	9
4.1.1 Wohnung Nr. 3	10
4.2 Außenanlagen	10
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	25
Anlage 8: Baulasten	26
Anlage 9: Fotos	27

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 - WoFlV -

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 20.11.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.35 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Hausmeister der Eigentumswohnungsanlage erschienen. Der Hausmeister hat den Zutritt zum Treppenhaus und zum Kellerflur von Haus "Hammer Straße 213" ermöglicht. Der Eigentümer oder ein Eigentümerversorger, der den Zugang zur betreffenden Wohnung hätte ermöglichen können, war jedoch nicht erschienen. Die Besichtigung der Wohnung konnte daher nur von außen durchgeführt werden.

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 Münster Blatt 3303

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 4,21/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Münster, Flur 183, Flurstück 599, Gebäude- und Freifläche, Hammer Straße 209, 211, 213, 215, 217, 219, Eichsfelderstraße 16, 18, Größe 8.883 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Hammer Straße 213 Erdgeschoss Mitte links vom Eingang (Hausrückseite) und einem Kellerraum (Nr. 3 des Aufteilungsplanes). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Münster Blätter 3301 bis 3424, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Dies gilt nicht: a) für die Erstveräußerung durch den Bauträger, b) für eine Veräußerung an andere Wohnungseigentümer in der gleichen Gemeinschaft und an Verwandte, c) für eine Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird, d) für eine Veräußerung durch den Konkursverwalter, e) für eine Weiterveräußerung des Wohnungseigentums, das ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat. Der Verwalter ist bevollmächtigt, die beschlossene Zustimmung der Gemeinschaft der Beteiligten und dem Grundbuchamt gegenüber zu erklären. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 15. Oktober 1968 Bezug genommen. Eingetragen am 28. Februar 1969.</p>
---------------------	--

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 122/24). Eingetragen am 30.12.2024.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Münster (Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster); ca. 320.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahlreicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungseinrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als 60.000 Studenten
Wohnlage	Das Objekt liegt im südlichen inneren Stadtrandbereich direkt an einer Hauptverkehrsstraße, es befindet sich ca. 2 km Luftlinie vom Stadtkern (Prinzpalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zwei- bis achtgeschossige Geschosswohnungsanlagen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage im inneren Stadtrandbereich (https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen)
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,1 km bis Bushaltestelle ca. 5 km bis Autobahnkreuz A1/ A43
Topografische Lage	Von Westen nach Osten um ca. 2 m abfallendes Gelände
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das zwischen zwei Straßen liegt.
Immissionen	Überdurchschnittliche Schallbelastungen durch die westlich angrenzende Hauptverkehrsstraße

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird durch die fertig ausgebaute Hammer Straße (starkes Verkehrsaufkommen) und die fertig ausgebaute Eichsfelder Straße (sehr geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster stehen keine Erschließungs-/ Kanalanschlussbeiträge aus.
Parkmöglichkeiten	Es sind einige KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben der Stadt Münster ist das Bewertungsgrundstück nicht im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster ist eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks zu Lasten des Nachbargrundstücks Gemarkung Münster, Flur 183, Flurstück 779 eingetragen (siehe Anlage 8). <u>Anmerkung:</u> Die Baulast hat für das Bewertungsobjekt über die ohnehin zu berücksichtigenden Lagemerkmale keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 391: Allgemeines Wohngebiet; vier-/achtgeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 1.2; geschlossene Bauweise; Flachdach; weitere Festsetzungen; Baugrenzen vorhanden.
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Wasserschutzgebiet Zone III

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einer Eigentumswohnungsanlage, die aus vier Geschosswohnungsblöcken, Garagen und einer Tiefgarage besteht.

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Gebäude "Hammer Straße 213", welches nachfolgend näher beschrieben wird.

4.1 Gebäude "Hammer Straße 213"

Gebäudetyp	Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und 7 Obergeschossen
Wohneinheiten	56 Wohnungen
Baujahr	1969

Modernisierungen, z.B.:	<u>Angaben des Hausmeisters</u> ca. 2010: Heizungsanlage, ca. 2020: Blitzschutzanlage, ca. 2023: Trinkwasserleitungen im Kellergeschoss
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Verblendmauerwerk, Putz
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	Kellergeschoss: ca. 2,50 m; Wohngeschosse: ca. 2,75 m
Treppen, etc.	Stahlbeton mit Terrazzoplatten
Aufzug	Baujahr 1969, max. 450 kg, max. 6 Pers.
Dach	
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Ablebung
Haupteingang	Metalltürelement mit Isolierverglasung (Baujahr 1999); Gegensprechanlage
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils Rollläden
Heizung	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; die Heizung versorgt alle Wohnungen auf dem Grundstück; Installationen teils auf Putz
Gemeinschaftseinrichtungen	z.B. Treppenhaus, Waschkeller, Heizungsraum
Energieausweis	Der Energieausweis vom 04.12.2023 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 158,3 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse "E") und einen Primärenergiebedarf von 174,6 kWh/ m ² a (Energieeffizienzklasse "F") auf.
Besondere Bauteile	Loggien

4.1.1 Wohnung Nr. 3

Lage innerhalb der Wohnanlage Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss Mitte links vom Eingang (Hausrückseite) in Haus "Hammer Straße 213".

Belichtung Der Hauptraum ist nach Süden ausgerichtet. Das Bad ist innenliegend. Insgesamt ist eine mittlere Tageslichtversorgung vorhanden.

Derzeitige Nutzung Die Wohnung ist nach Angaben des Hausmeisters nicht bewohnt, jedoch mit vom Eigentümer gesammelten Gegenständen angefüllt.

Sonstiges Dem Miteigentumsanteil ist ein Kellerabstellraum zugeordnet.

Die Nutzung der KFZ-Außenstellplätze ist in der Teilungserklärung nicht festgelegt. Dem Miteigentumsanteil ist nach Angaben der Hausverwaltung der KFZ-Stellplatz Nr. 52 zugeordnet. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Zuordnung bestehen bleibt. Der KFZ-Stellplatz Nr. 52 ist nach Angaben der Hausverwaltung seit 01.05. 2018 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 45,00 €.

Angaben der Hausverwaltung: Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 161,00 € einschließlich Heizkosten und Erhaltungsrücklage.

Besondere Bauteile Die Loggia wurde mit Fenstern geschlossen und so zu einem Wintergarten umgebaut.

Ausstattungsstandard Mittel, als Annahme!

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

4.3 Bauzustand Es liegt Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in diversen Bereichen vor: Fassaden teils überarbeitungsbedürftig (z.B. Risse, Fugenschäden); Malerarbeiten erforderlich; die Ausstattung mit Wärmedämmungen befindet sich weitgehend noch auf dem Niveau des Errichtungsjahrs; etc.

Hinweis

In der betreffenden Wohnung befinden sich anscheinend zahlreiche Alt-Gegenstände/ Alt-Materialien. Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

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 der Wohnanlage wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 24 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 56 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 **920 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			920 €/m²
Stichtag	01.01.2025	20.11.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	II - III	IV - VIII	
Fläche (m ²)		8.883	
WGFZ	1,0	1,0	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			920 €/m²

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Anzahl der Vollgeschosse" des Grundstücks ab. Da die wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ¹- des hier betreffenden Grundstücks 1,0 beträgt und damit nicht durch eine abweichende bauliche Grundstücksausnutzung geprägt ist, entfallen Zu-/ Abschlüsse.

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:

$$8.883 \text{ m}^2 \times 920 \text{ €/m}^2 = 8.172.360 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 8.172.000 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$4,21 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil v. } 8.172.000 \text{ €} = 34.404 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 34.000 €

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 behebbarer 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. 3	27,58	11,97	330,00	3.960,00
KFZ-Stellplatz			45,00	540,00
Summe	27,58		375,00	4.500,00

Jahresrohertrag **4.500,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 429,00 € = 429,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
1 x 47,00 € = 47,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
27,58 m² x 14,00 €/m² = 386,12 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 106,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 4.500,00 €/m² 90,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-952,12 €**

Jahresreinertrag **3.547,88 €**

Jahresreinertrag **3.547,88 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Nach den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz für nicht vermietetes Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in den Zonen 1 - 3 bei 0,9 % 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)
0,90 % x 34.000,00 €

-306,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **3.241,88 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 0,90 %
Restnutzungsdauer 24 Jahre

x 21,498

Ertragswert des Miteigentumsanteils **69.695,31 €**

Bodenwertanteil **34.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **103.695,31 €**

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!

-10.000,00 €

93.695,31 €

Ertragswert rd. **94.000,00 €**

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	Kaufpreis (€/m ²)	Anpassung Index	Vergleichspreis (€/m ²)
1	Hammer Str. 215	1969	79	6/2021	2.519	1,14	2.876
2	Hammer Str. 215	1969	28	10/2021	2.821	1,10	3.110
3	Hammer Str. 215	1969	28	04/2022	2.901	1,04	3.028
4	Hammer Str. 213	1969	28	04/2023	2.538	0,99	2.503
5	Hammer Str. 209	1969	35	07/2024	3.467	1,03	3.582

Angepasster arithmetischer Mittelwert **3.020**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$27,58 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.020 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 83.284 \text{ €}$$

Zugeordneter KFZ-Stellplatz **2.500 €**

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.).

-7.000 €

78.784 €

Vergleichswert **79.000 €**

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (1-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einer in Eigentumswohnungsanlage bebaut ist.

Eine Besichtigung konnte nur von außen 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.	94.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	79.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 3, Hammer Straße 213, 48153 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 ermittelt mit rd.

85.000,00 EURO

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



Münster, 16.12.2025

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.