

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			0,00	0,00
Summe	27,58		330,00	3.960,00

Jahresrohertrag **3.960,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 429,00 € = 429,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
0 x 47,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
27,58 m² x 14,00 €/m² = 386,12 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 106,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 3.960,00 €/m² 79,20 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-894,32 €**

Jahresreinertrag **3.065,68 €**

Jahresreinertrag **3.065,68 €**

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 **2.759,68 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 0,90 %
Restnutzungsdauer 24 Jahre

x 21,498

Ertragswert des Miteigentumsanteils **59.328,77 €**

Bodenwertanteil **34.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **93.328,77 €**

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 €

83.328,77 €

Ertragswert rd. **83.000,00 €**

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 **0 €**

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 €

76.284 €

Vergleichswert 76.000 €

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.	83.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	76.000,00 €

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.

80.000,00 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.