



Herr

Herskamp 21
48282 Emsdetten

Telefon: 02572 9533-30
Telefax: 02572 9533-40
Internet: www.immowerte-bewerten.de
eMail: thomasvdbsvb@gmail.com

Datum: Datum
Az.: AKTENZ

WERTERMITTLUNG

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Münster, Blatt 12345 eingetragenen **XX/XX Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 48XXX Münster, Musterstr. 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG + DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Münster	123	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Münster	12	1234,1235
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Herr Max Mustermann Musterstr 12 48123 Münster	

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
31.06.2017 ermittelt mit rd.

XXX.000,- €.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 18 Seiten.

Bankverbindung/BLZ/Kto.
IBAN: DE02 40040028 0123168700
BIC: COBADEFFXXX/Commerzbank

Steuernummer/ UST-ID
311/5012/1165/ DE 123 792 412

Adresse
Herskamp 21
48282 Emsdetten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Nutzungseinheiten	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	8
3.3	Außenanlagen.....	9
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	9
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG + DG.....	9
3.4.1	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	11
4.4	Bodenwertermittlung	11
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	12
4.5	Ertragswertermittlung	12
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	12
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	14
4.6	Verkehrswert	17

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Musterstr. 26 48149 Münster
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Münster, Blatt 32236
Katasterangaben:	Gemarkung Münster, Flur 112, Flurstück 1000 (1 m ²); Gemarkung Münster, Flur 112, Flurstück 1002 (354 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterstr. 1 48XXX Münster
	Auftrag vom 31.06.2017 (Datum des Auftragschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungstichtag:	31.06.2017
Qualitätstichtag:	31.06.2017
Tag der Ortsbesichtigung:	31.06.2017
	Die Immobilie wurde von außen und von innen besichtigt
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und seine Frau, sowie Herr Temming (Verkäufer der Wohnung)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Verkäufer und vom Käufer übergebene Unterlagen, unter anderem die Wohnflächenberechnung, der Kaufvertrag, die Teilungserklärung mit Ergänzungen, die Grundrisse sowie der Bericht über die Sanierung im Jahr 1984

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Münster
Ort und Einwohnerzahl:	Münster (ca. 300.000 Einwohner); Stadtteil Kreuzviertel
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Osnabrück, Dortmund
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Bundesstraßen:</u> B 54, B219 und B51
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Münster Nord, Münster Süd, Münster Hilturp
	<u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Münster in ca. 2,1 km
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Münster Osnabrück ca. 24,4 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km (Domplatz). Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe 250 Meter Hoyastr. Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,4 km Klemensstr. entfernt; gute bis sehr gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 10 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35,5 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 355 m ² ;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers; Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es den Bebauungsplan 481. Er ist öffentlich einsehbar.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. (wird hier unterstellt)

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; 4-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1909
Modernisierung:	1909 im Jahr 1984 wurde das Haus Kernsaniert und um ein Dachgeschoss erweitert. Danach wurde es leicht renoviert. Heizung, Dach
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite; Denkmalschutzfassade Gartenseite verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

3. Obergeschoss:

Gäste WC, Flur, Küche und zwei Zimmer

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Heizungsraum, der Flur und ein Bad

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Eiche) Eisenständer um das Dachgeschoss mit der Betondecke abzufangen.
Fundamente:	Beton

Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton im Dachgeschoss, Holzbalken in den übrigen Geschossen
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, geringfügig vernachlässigt; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichbodenbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach Aufbauten; kleiner Balkon am Schlafzimmer <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung; Thermostat-Regelung; Heizkörper im 3. Obergeschoss Fußbodenheizung im Dachgeschoss Kamin im Dachgeschoss mit Edelstahlschornstein.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftlicher Grundriss ,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Treppenhaus

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG + DG

3.4.1 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den XX/XX Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 48xxx Münster, Musterstr. 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG + DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 31.06.2017 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Münster	12345		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Münster	123	1234	X1 m ²
Münster	123	1235	XX4 m ²

Fläche insgesamt: XX5 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **X.XXX,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,20
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Anbauart	=	Mittelhaus

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.06.2017
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
Anbauart	=	Mittelhaus
Grundstücksfläche	=	XXX,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.06.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= X.XXX,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= X.XXX,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	31.06.2017	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= X.XXX,00 €/m ²	
GFZ	1,20	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)		355,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	

Vollgeschosse	III	IV	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	X.XXX,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	X.XXX,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	X.XXX,00 €/m²
Fläche			×	XX5,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	XXX.750,00 € rd. XXX.750,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.06.2017 insgesamt **372.750,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20/90) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert		XXX.750,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		XXX.750,00 €
Miteigentumsanteil (ME)		×
vorläufiger anteiliger Bodenwert		XX.833,34 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
anteiliger Bodenwert		= XX.833,34 € rd. XX.800,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.06.2017 **XX.800,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohn- haus)		3. OG	XX7,00		-	0,00	0,00
Summe			XX7,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
--------------------	-------------	--------	--------	---------------------------------------	--	--

	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)		3. OG	XX7,00		XX,00	X.XXX,00	XX.248,00
Summe			XX7,00	-		X.XXX,00	XX.248,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	XX.248,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- X.988,16 €
jährlicher Reinertrag	= XX.259,84 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,XX % von XX.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- X.X42,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= XX.017,84 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,XX % Liegenschaftszinssatz und n = XX Jahren Restnutzungsdauer	× XX,267
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= XXX.659,76 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ XX.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= XXX.459,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= XXX.459,76 €
	rd. XXX.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. aus den Bauakten entnommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Münster,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die vom AGVAG vorgegebenen veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Instandhaltungskosten wurden auf 9,60 vermindert, da die Wohnfläche so groß ist und das Dachgeschoss in 1984 erstellt wurde. Hier wurden die üblichen Verwaltungskosten angesetzt und nicht die tatsächlich vereinbarten, die wesentlich höher sind. Hier wird unterstellt, dass künftig auf die übliche Höhe gesenkt werden.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit 3. OG + DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	280,00
Instandhaltungskosten	----	X,X0	X.XXX,20
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	XX4,96
Betriebskosten	----	----	----
Summe			XX88,16 (ca. XX % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt.

Der Grundstücksmarktbericht gibt hier Liegenschaftszinssätze bei guten und sehr guten Lagen zwischen 1,2% bis 2,3% an. Abschläge gibt es für eine geringere Gesamtnutzungsdauer, für die Anzahl der Miteigentümer, für einen hohen Rohertrag und für bessere Lagen. Daher wird hier der 1,XX % als Ansatz gewählt,

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus dem AGVAG NRW entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in AGVAG NRW beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1909 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1984 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 19XX,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	3 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	13 %

Erläuterungen zu den gewählten Abschlägen aufgrund erhalten gebliebener Gebäudeteile

Das Gebäude wurde lt. Auskunft im 19XX kernsaniert. Die übliche GND ist aufgrund der Ausstattung ermittelt und liegt bei XX Jahren. Einige Gebäudeteile sind bei der Sanierung erhalten geblieben. Hier sind die Fassaden, die Gebäudedecken und tragende /nicht tragende Wände mit 13 % angesetzt worden. Daraus ergibt sich ein Abschlag auf das fiktive Baujahr von 9 Jahren ($70 \cdot 13\%$). Das vorläufige fiktive neue Baujahr ist somit 1975.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$XX \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 13 \% = 9 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 19XX – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 9 Jahre = 1975.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3,0	nach 20XX
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	20XX
Summe	5,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2017 - 1975 = 42$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} = 28$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 38$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2017 - 38 \text{ Jahre} = 1979$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **XXX.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den X0/X0 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 48XXX Münster, Musterstr. 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG + DG , im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Münster	Blatt 1234	lfd. Nr.
Gemarkung Münster	Flur 123	Flurstücke 1234, 1235

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.06.2017 mit rd.

XXX.000,- €

in Worten: siebenhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, den Datum



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.