

DR.-ING. ANDREAS DREES

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK Nord-Westfalen)
für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/1312

A07

48145 Münster

Hohenzollernring 47

Telefon: 0251/13333-0

16303 Schwedt/Oder

Park 3 (Schloss Criewen)

Telefon: 03332/268394

[wertermittlung@
drees-schlueter.de](mailto:wertermittlung@drees-schlueter.de)

gutachterliche **STELLUNGNAHME**

zur Verkehrswertermittlung
für das Portfolio des

Münster'schen Studienfonds

Gesch.Nr.: **P47/1232**

Aufgabenstellung: Sichtung einer Bewertung durch StraßenNRW in Vorbereitung auf die Beratungen zur Auflösung des Studienfonds im Finanzausschuss des Landtages NRW

1 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand ist ein **Portfolio des Münster'schen Studienfonds** mit rd. 400 Objekten, wie es als Anlage zum aktuellen Gesetzesentwurf zur „Neuordnung im Bereich der Schul- und Studienfonds“ veröffentlicht wurde. Das Liegenschaftspaket setzt sich aus Grundstücken bzw. Rechten verschiedenster Qualität zusammen:

- Baugrundstücke Wohnen
- Baugrundstücke sonst.
- Werdendes Bauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Hofflächen
- Jagdpachten

Die Objekte sind auf verschiedene Kommunen im Münsterland verteilt. Die Bauflächen liegen schwerpunktmäßig in der Stadt Münster.

2 Vorgehensweise

Im ersten Schritt wurden die Liegenschaften nach Lage sortiert, um im zweiten Schritt den Grundstücken die jeweiligen Bodenrichtwerte nach aktuellem Stand zuzuordnen. Im dritten Schritt wurde die Differenz aus dem Wert nach Gutachten des Landes und dem reinen Bodenwert nach Bodenrichtwert gebildet. Aus den Ergebnissen können die folgenden Aussagen vorläufig abgeleitet werden. Dabei ist zu betonen, dass es sich wegen der Anzahl der Objekte lediglich um eine überschlägige Pauschaluntersuchung handelt, die nicht den Anspruch einer dezidierten Wertermittlung erhebt.

3 Bebaute Grundstücke

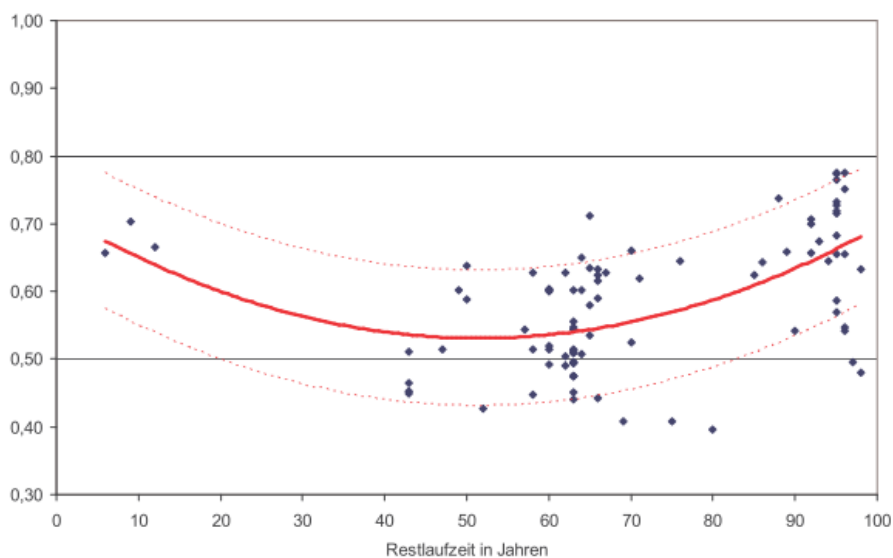
Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um Wohnbauflächen. Im Großteil der Fälle ergibt sich eine negative Differenz, d.h. die vom Land ermittelten Werte liegen noch unter den reinen Bodenwerten (Bsp.):

Lage		Fläche	Wert nach Gutachten	Bodenrichtwert	Bodenwert	Differenz	in %
Münster	Rottendorffweg 43	337 m ²	92.300 €	500 €/m ²	168.500 €	-76.200 €	-45%
Münster	Rottendorffweg 45	257 m ²	74.100 €	500 €/m ²	128.500 €	-54.400 €	-42%
Münster	Rottendorffweg 49	288 m ²	81.000 €	500 €/m ²	144.000 €	-63.000 €	-44%

In den einzelnen Baugebieten ergaben sich jeweils relativ einheitliche Abweichungen, die jedoch zwischen den Baugebieten unterschiedliche Größenordnungen aufweisen. Bei einer stichprobenartigen Abfrage im Liegenschaftskataster stellte sich heraus, dass es sich in diesen Fällen um Erbbaurechte handelt.

Das erklärt zum einen, dass keine über den Bodenwert hinausgehenden Werte ermittelt wurden, da bei Erbbaurechten das Eigentum von Grundstück und Gebäude auseinanderfällt. Zum anderen werden ältere Erbbaurechte regelmäßig zu einer Last, da auch die Entwicklung eines (nach dem Verbraucherpreisindex) indizierten Erbbauzinses in der Vergangenheit meist unter der Wertsteigerung des Grund und Bodens zurückgeblieben ist. Dieser Umstand spiegelt sich regelmäßig in einer Wertminderung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wider. Diese ist von den Gutachterausschüssen pflichtgemäß zu untersuchen. Vom Gutachterausschuss der Stadt Münster liegt folgendes Untersuchungsergebnis vor (Grundstücksmarktbericht):

Schaubild 22: Anpassungsfaktoren Bodenwert / Erbbaugrundstück



Für den Kreis Warendorf (zuständig u.a. für die Gemeinden Drensteinfurt, Telgte, Wadersloh) wurde lediglich ein Faktor für sämtliche Erbbaurechte mit Restlaufzeiten > 55 Jahre ermittelt, der mit $0,82 \pm 0,28$ angegeben wird. Der Gutachterausschuss der Stadt Hamm ermittelt (bisher) keine Anpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke.

Die Größenordnung der Anpassungsfaktoren deckt sich weitgehend mit den ermittelten Wertabweichungen. Je nach Alter des Erbbauvertrages bzw. dessen Restlaufzeit ergeben sich unterschiedliche Einflüsse, die die Differenzen zwischen verschiedenen Baugebieten erklären, die zu unterschiedlichen Zeiten bebaut wurden.

Einige wenige bebaute Grundstücke sind offensichtlich durch den Studienfonds selbst bebaut, hier ergeben sich deutlich positive Differenzen zwischen dem vom Land ermittelten Wert und dem reinen Bodenwert. Ohne nähere Informationen zu Art, Alter und Umfang der Bebauung kann über die Angemessenheit der ermittelten Werte keine Aussage getroffen werden.

Bei einzelnen bebauten Grundstücken handelt es sich um andere Nutzungen als Wohnen. Auch hier ist eine genauere Untersuchung des Einzelfalls erforderlich, um die Bewertung durch das Land zu beurteilen.

4 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Baugrundstücken ergeben sich im Abgleich mit den Bodenrichtwerten keine wesentlichen Differenzen zu den vom Land ermittelten Werten.

Auch die Werte für die als werdendes Bauland identifizierten Flächen liegen im Rahmen der Üblichkeit.

Gleiches gilt für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen. In Bezug auf Hofflächen wäre eine genauere Untersuchung des Einzelfalls erforderlich.

Die Höhe der Jagdпachten liegt nach ersten Recherchen im Rahmen der Üblichkeit.

5 Sonstige Erkenntnisse

Bei einem stichprobenartigen Abgleich der zur Verfügung gestellten Unterlagen untereinander wurden gewisse Unstimmigkeiten hinsichtlich der zum Portfolio gehörenden Flurstücke festgestellt (siehe Anlage). Teils konnten Fehlbezeichnungen identifiziert werden. In manchen Fällen sind Flurstücke mittlerweile untergegangen. Vor allem im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden Zusammenfassungen diverser Flurstücke zu einer Gesamtliegenschaft vorgenommen. Bei einer Teilüberprüfung konnten nicht alle untersuchten Flächensummen bestätigt werden (siehe Anlage 1). Dadurch ergeben sich nicht unbeträchtliche Wertunsicherheiten.

Auch bei innerstädtischen Grundstücken wurden Flächen- und Wertunstimmigkeiten festgestellt. Im Folgenden einige Beispielfälle:

- Für ein Grundstück in der Innenstadt von Münster mit einem Bodenwert von 2.400 €/m² liegt laut Kataster kein Erbbaurecht vor, der Wert des mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebauten Grundstücks wird jedoch noch unter dem reinen Bodenwert angegeben (Anlage 2).
- In einer Zusammenfassung verschiedener Klein(st)flurstücke findet sich auch ein im Erbbaurecht bebautes Grundstück, das mit seiner deutlich über die Restflächen hinausgehenden Fläche nicht berücksichtigt wird. Der ermittelte Wert steht in keinem nachvollziehbaren Verhältnis zur angegebenen Fläche (Anlage 3).
- In einem Fall mehrerer benachbarter Grundstücke sind starke Differenzen in der Wertigkeit zu verzeichnen, die nur teils durch eine (fehlende) Belastung durch Erbbaurechte zu erklären ist. Flächenunstimmigkeiten von über 1.000 m² in einem Gebiet mit einem Bodenrichtwert von 300 €/m² führen zu beträchtlichen Wertdiskrepanzen (Anlage 4).
- Eine nicht im Erbbaurecht bebaute Siedlung mit 51 Wohnungen weist ebenfalls Flächenunstimmigkeiten von > 1.000 m² auf. Die der Bebauung zugeschriebene ohnehin geringe Wertigkeit erscheint vor diesem Hintergrund fraglich (Anlage 5).
- In einem Sondergebiet Hochschule in Münster werden zwei Großliegenschaften geführt. Der Wert eines im Erbbaurecht bebauten Grundstücks weicht mit > -500% erheblich von der Üblichkeit und den sonstigen Gepflogenheiten des Studienfonds im Hinblick auf Erbbaurechte ab. Das zweite Liegenschaftspaket besteht aus zwei getrennt liegenden Teilflächen, die jedoch im Wesentlichen in der Gesamtlistung aller Flurstücke nicht auftauchen (Anlage 6).

6 Resümee

Zusammenfassend kann nach erster Durchsicht festgestellt werden, dass das Gros der von StraßenNRW ermittelten Werte zunächst einigermaßen plausibel erscheint. In Einzelfällen wurden jedoch nicht unbeträchtliche Unstimmigkeiten aufgedeckt.

Münster, den 12.12.2013



(Dr. Ing. Andreas Drees)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK) für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken

Anlage 1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Wert nach Gutachten	Wert nach Gutachten je m ²
Drensteinfurt	35, 37, 69, 43	Fl. 35 (Fl.St. 6, 7, 97, 31, 33), Fl. 37 (Fl.St. 74), Fl. 69 (Fl.St. 4, 9, 38, 45-48, 51, 52), Fl. 43 (58, 10, 62)	1.089.948 m ²	4.370.000 €	4,01 €
	35	6	110.685 m ²		
		7	86.085 m ²		
		31	42.169 m ²		
		33	427.434 m ²		
		97 fortgeführt als 111	60.221 m ²		
	37	74	336.225 m ²		
	69	4	3.033 m ²		
		9	27.352 m ²		
		38	692 m ²		
		45	1.137 m ²		
		46	144.606 m ²		
		47	1.139 m ²		
		48	38.125 m ²		
		51	1.822 m ²		
		52	3.166 m ²		
	43	58	67.012 m ²		
		10	292 m ²		
		62	nicht existent (Flurstücksnummerierung in Flur 43 geht nur bis 60)		
		Summe	1.351.195 m ²		
	35	43	11.627 m ²		
		45	316 m ²		
		47	3.839 m ²		
			15.782 m ²		
	42	56	0 m ²		
		62	13 m ²		
	43	58	67.012 m ²		
			67.025 m ²		
		Differenzfläche gesamt	344.054 m ²		

Straße	Haus-Nr.	Bemerkung/ Nutzung	Grundbuch/ Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe	Wert	BRW	Bodenwert (Fläche x BRW)	Wert- differenz	in %	Bemerkung
Alter Steinweg	22-24	Gebäude u. Freifläche	Münster	10	442	1.259 m ²	2.384.000 €	2.400 €	3.021.600 €	-637.600 €	-21%	kein Erbbaurecht



Beispiel für Wert-
diskrepanzen



Beispiel für Flächen- und Wertdiskrepanzen

Lage		Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Wert nach Gutachten	Bodenrichtwert	Bodenwert gerechnet	Differenz Gutachtenwert - Bodenwert	in %	<u>Bemerkungen</u>
Sertürnerstraße /Dormagkstraße	23 u.a.	Münster	37	566, 561, 562, 591, 517	119 m ²	261.400 €	500 €	59.500 €	201.900 €	77%	
				566	843 m ²						
				561	1 m ²						
				562	1 m ²						
				517	119 m ²						
				591	nicht in Gesamtliste enthalten						
					964 m ²						



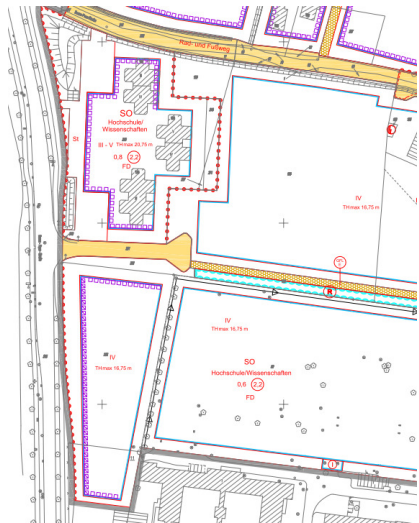
Beispiel für Flächen- und Wertdiskrepanzen

Lage		Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Wert nach Gutachten	Bodenrichtwert	Bodenwert gerechnet	Differenz Gutachtenwert - Bodenwert	in %	<u>Bemerkungen</u>
Hollandtstraße	41, 43, 45, 53, 55	Münster	40	261-262, 264-266, 269, 295,307, 408	4.511 m ²	1.906.000 €	300 €/m ²	1.353.300 €	552.700 €	41%	Erbbau
				261	nicht in Gesamtliste enthalten						Spielplatz
				262	46 m ²						Garagenhof
				264	nicht in Gesamtliste enthalten						Garagenhof
				265	46 m ²						Garagenhof
				266	174 m ²						Garagenhof
				269	1.830 m ²						Haus 41-45
				295	nicht in Gesamtliste enthalten						Wohnweg
				307	nicht in Gesamtliste enthalten						Wohnweg
				408	1.338 m ²						Haus Nr. 53-55
					3.434 m ²	1.906.000 €	300 €/m ²	1.030.200 €	875.800 €	85%	
Hollandtstraße	47, 49, 51	Münster	40	263, 407	1.694 m ²	281.800 €	300 €/m ²	508.200 €	-226.400 €	-45%	Erbbau
				263	171 m ²						Garagenhof
				407	1.523 m ²						Haus Nr. 47-51
					1.694 m ²						
Hollandtstraße	40	Münster	40	272,273	2.816 m ²	2.102.000 €	300 €/m ²	844.800 €	1.257.200 €	149%	kein Erbbau
				272	241 m ²						Wohnweg
				273	2.575 m ²						Haus Nr. 40
					2.816 m ²						
Hollandtstraße	42	Münster	40	276	2.339 m ²	391.300 €	300 €/m ²	701.700 €	-310.400 €	-44%	Wohnungs-/ Teilerbbau



Beispiel für Flächen- und Wertdiskrepanzen

Lage		Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Wert nach Gutachten	Bodenrichtwert	Bodenwert gerechnet	Differenz Gutachtenwert - Bodenwert	in %	<u>Bemerkungen</u>	
Rottendorffweg und Hittorfstraße	42, 44, 46, 50, 52, 58, 60/61, 63, 65	Münster	37	315, 333, 414, 420, 433	6.957 m ²	4.029.000 €	500 €/m ²	3.478.500 €	550.500 €	16%	kein Erbbau 51 Wohnungen 20 Garagen	
					315						176 m ²	Garagenhof
					333						733 m ²	Haus Nr. 46
					414						1.058 m ²	Haus Nr. 50-52
					420						2.190 m ²	Haus Nr. 61-65
					433						1.199 m ²	Haus Nr. 58-60
											5.356 m²	
					415						155 m ²	Wohnweg
					416						222 m ²	Garagenhof
					417						824 m ²	Haus Nr. 42-44
					418						180 m ²	Wohnweg
					419						260 m ²	Garagenhof
												1.641 m²
			gesamt	6.997 m²								



Beispiel für Flächen- und Wertdiskrepanzen

Lage		Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	Wert nach Gutachten	Bodenrichtwert	Bodenwert gerechnet	Differenz Gutachtenwert - Bodenwert	in %	Bemerkungen	
Busso-Peus-Straße	12, 14, 16, 16a	Münster	63	267, 270, 271, 350	8.379 m ²	224.200 €	180 €	1.508.220 €	-1.284.020 €	-573%	Erbbau	
				267	16 m ²							
				270	174 m ²							
				271	206 m ²							
				350	7.983 m ²							
				Summe	8.379 m²							
Busso-Peus-Straße		Münster	63,68	352, 353; 1, 135, 169 tlw.	16.762 m ²	3.017.160 €	180 €	3.017.160 €	0 €		kein Erbbau	
				68	1	8 m ²						
				68	135	714 m ²						
					Summe	722 m²						
					63	352	nicht in Gesamtliste enthalten					
		63	353	nicht in Gesamtliste enthalten								
		63	169	nicht in Gesamtliste enthalten, bereits fortgeführt								