

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGM-209-25-MS

Grundstück:

**Dorothea-Petersmann-Weg 15
48147 Münster**

Flur 105

Flurstücke 375, 357 und 381

Gemarkung Münster

Grundbuchblatt 64551



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2 - 6
48149 Münster

Geschäftsnummer:

9 K 13/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) des Grundstücks, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 375, Dorothea-Petersmann-Weg 15 in 48147 Münster sowie der 1/63 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 357 und der 1/13 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 381, Dorothea-Petersmann-Weg in 48147 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Mittwoch, 24.11.2025, 14:30 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

24.11.2025

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.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
für öffentlich bestellte Sachverständigen sowie
qualifizierten Sachverständigen n.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:	19
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	36
2.6.1	Bodenrichtwert:	36
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	37
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	39
3.0	Baubeschreibung:	40
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	41
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	44
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	45
3.4	Restnutzungsdauer:	46
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	47
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277:	48
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	49
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	53
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	53
4.1.2	Sachwertberechnung:	54
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	55
4.2.1	Mietsondierung:	55
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	56
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	57
4.2.4	Ertragswertberechnung:	58

5.0	Verkehrswert (Marktwert):	59
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 375 (Hausgrundstück) ohne Sicherheitsabschlag:.....	59
5.2	Verkehrswert (Marktwert) des 1/63 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 357 (Erholungsfläche) ohne Sicherheitsabschlag:.....	60
5.3	Verkehrswert (Marktwert) des 1/13 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 381 (Verkehrsfläche) ohne Sicherheitsabschlag:	61
5.4	Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 375 (Hausgrundstück) mit Sicherheitsabschlag:.....	62
5.5	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	63
6.0	Fotoanlage:	64
7.0	Plananlage:	67

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 22.10.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, für das Zwangsversteigerungsverfahren, für das bebaute Grundstück, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 375, Dorothea-Petersmann-Weg 15 in 48147 Münster sowie der 1/63 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 357 und der 1/13 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 381, Dorothea-Petersmann-Weg in 48147 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 24.11.2025, um 14:30 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigen konnte. Das Gebäude konnte somit nur von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Münster der Grundbuchauszug vom 25.08.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Münster die Bauakte, inklusive der Grundriss- und Schnittzeichnungen, zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir nicht im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da der Unterzeichner trotz form- und fristgerechtem Anschreiben das Gebäude nicht von innen besichtigen konnte. Die Wohnfläche wurde daher der Wohnflächenaufstellung aus der Bauakte (Seite 97) entnommen. 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 und den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ermittelt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.11.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Das Reihenendhaus wird zurzeit von einem Miteigentümer selbstgenutzt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen.

Ebenfalls lag der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung nicht vor.

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss in der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt „Dorothea-Petersmann-Weg 15“ keine Vergleichspreise vorliegen, die für das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 25 ImmoWertV heranzuziehen wären.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das bebaute Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

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) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 25.08.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (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) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 13) Einschlägige Fachliteratur:
 - Petersen, Schnoor, Seitz [2018]: Verkehrswertermittlung von Immobilien (2018): 3. Auflage;
 - Kleiber Wolfgang [2024]: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23: 14. Auflage
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2025]: 10. Auflage
 - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das bebaute 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, dass 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 Grundstücks 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 Sachwerts und des Ertragswerts, sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor sowie der Liegenschaftszins 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 Regierungsbezirkes Münster. Mit rund 308.000 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 55.000 Studierenden und ist Bischofssitz. Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 75 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind im sogenannten 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 nördlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Uppenberg und ist ca. 3,6 km per PKW vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Straße „Dorothea-Petersmann-Weg“, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Hausgrundstücks (Flurstück 375) beträgt insgesamt 226 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Es ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 3,6 km von Münster-Zentrum
 - ca. 5,9 km von der A 1, Anschlussstelle Münster-Nord
 - ca. 8,0 km von der A 43, Anschlussstelle Kreuz Münster-Süd
 - ca. 5,3 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 20,5 km vom Flughafen Münster-Osnabrück
- entfernt mit dem PKW in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Flurstück 375 ist mit einem teilweise unterkellerten, zweigeschossigen Reihendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen und geschlossen, zweigeschossigen Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Gewerbe (aktuell eine KiTa). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kurzer 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 den umliegenden Stadtteilzentren sowie im Stadtzentrum von Münster.

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

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 375 ist zu ca. 28% bebaut, die Flurstücke 357 (Erholungsfläche) und 381 (Verkehrsfläche) sind nicht bebaut. Der vordere, nicht bebaute Grundstücksbereich ist bis zum Hauseingang gepflastert. Der Bereich an der Westseite ist mit Rasensteinen gepflastert. Der rückwärtige Bereich hat eine Terrasse und ist ansonsten mit Rasen eingesät und mit Büschen und Hecken bepflanzt (laut Luftbild). Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 9 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 25 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

48147 Münster , Westf, Dorothea-Petersmann-Weg 15



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 1:20.000 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: 2026



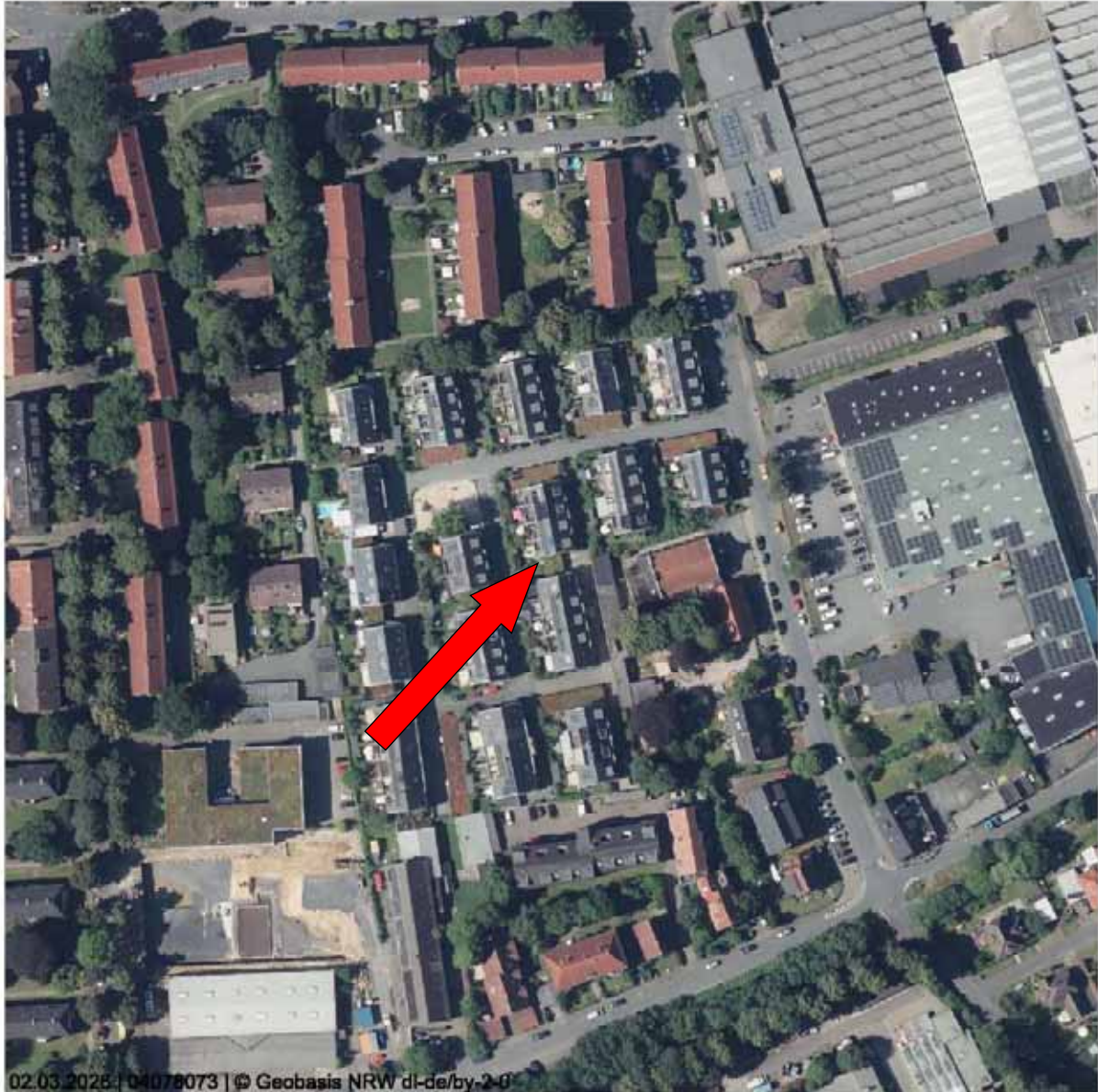
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04078073 vom 02.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright: © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48147 Münster , Westf, Dorothea-Petersmann-Weg 15



02.03.2026 | 04078073 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papiendruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 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

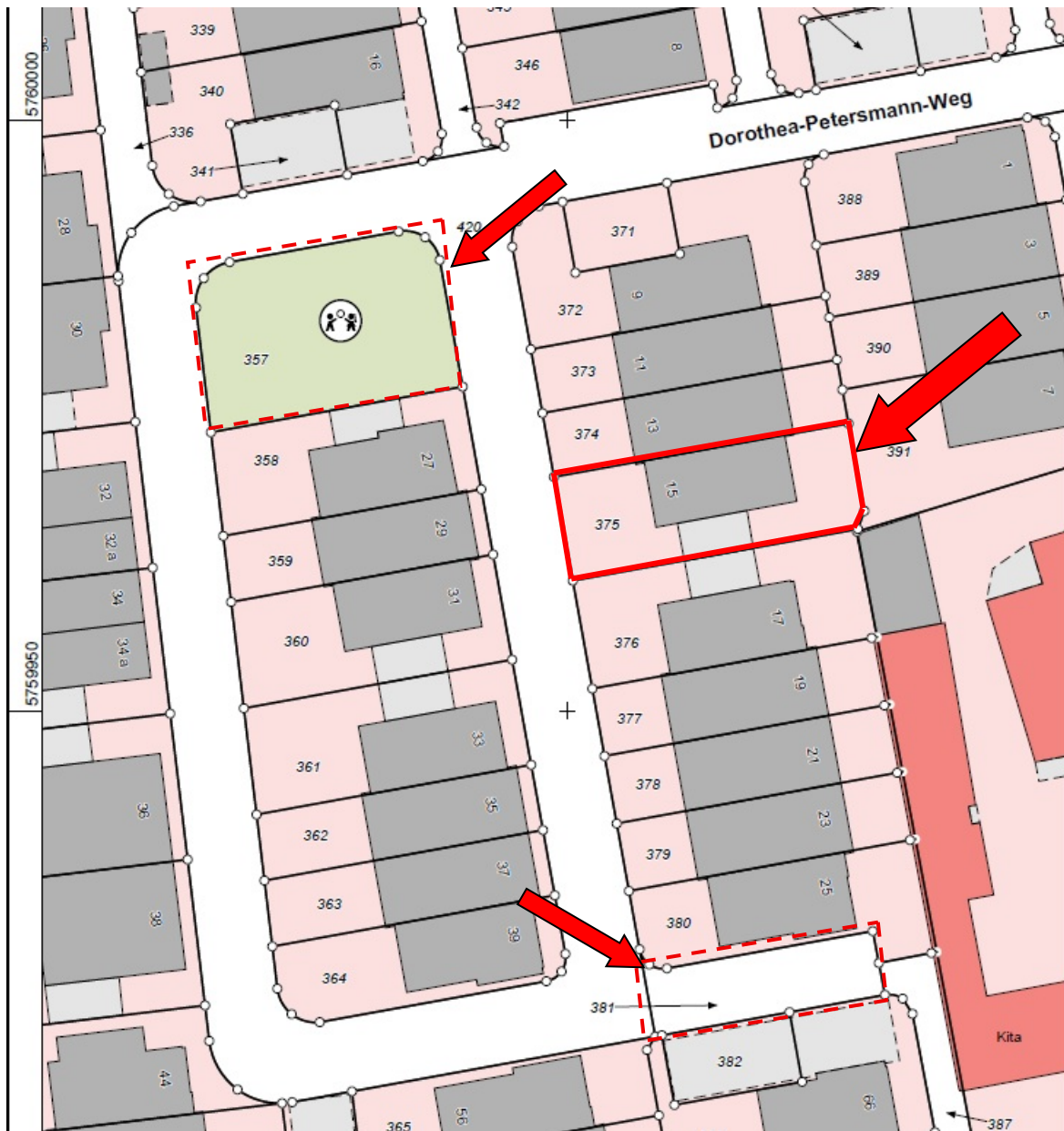
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04078073 vom 02.03.2026 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® 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Münster)

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

<https://www.geoportal.nrw.de>

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 Blatt 64551:

Grundbuch von Münster:

Blatt 64551

Lfd.: Nr. 1

Gemarkung:

Münster

Flur:

105

Flurstück:

375

Flurstücksgröße:

226 m²

Wirtschaftsart und Lage:

Gebäude- und Freifläche

Dorothea-Petersmann-Weg 15

Lfd.: Nr. 2/zu 1

Gemarkung:

Münster

Flur:

105

Flurstück:

357

Flurstücksgröße:

292 m²

Wirtschaftsart und Lage:

Erholungsfläche

Dorothea-Petersmann-Weg

Lfd.: Nr. 3/zu 1

Gemarkung:

Münster

Flur:

105

Flurstück:

381

Flurstücksgröße:

110 m²

Wirtschaftsart und Lage:

Verkehrsfläche

Dorothea-Petersmann-Weg

**Eintragungen in Abteilung II
des Grundbuchs:**

lfd. Nr. 1 (Flurstück 375 betreffend):

Je eine Grunddienstbarkeit (Wege- Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Münster Flur 105

- a) Flurstück 372 (Blatt 64548),
- b) Flurstück 373 (Blatt 64549),
- c) Flurstück 374 (Blatt 64550),
- d) Flurstück 376 (Blatt 64552),
- e) Flurstück 377 (Blatt 64553),
- f) Flurstück 378 (Blatt 64554),
- g) Flurstück 379 (Blatt 64555),
- h) Flurstück 380 (Blatt 64556).

Bezug: Bewilligung vorn 07.03.2007 (UR-Nr. 132/2007, Notar, Münster) mit unter sich im gleichen Rang. Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 29.03.2007.

lfd. Nr. 2 (Flurstück 375 betreffend):

Je eine Grunddienstbarkeit (Wege- Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Münster Flur 105

- a) Flurstück 388 (Blatt 64561),
- b) Flurstück 389 (Blatt 64562),
- c) Flurstück 390 (Blatt 64563),
- d) Flurstück 391 (Blatt 64564).

Bezug: Bewilligung vom 07.03.2007 (UR-Nr. 132/2007, Notar, Münster) mit unter sich im gleichen Rang. Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 29.03.2007.

lfd. Nr. 3 (Flurstück 381 betreffend):

Bezüglich Nr. 3 lastend auf dem Grundstück Münster Flur 105 Flurstück 381 (Münster Blätter: 64548, 64549, 64550, 64551, 64552, 64553, 64554, 64555, 64556, 64557, 64558, 64559, 64560): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalleitungsrecht). für die Stadt Münster. Bezug: Bewilligung vom 24.08.2007 (UR-Nr. 398/2007, Notar, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 06.09.2007.

lfd. Nr. 4 (Flurstück 381 betreffend):

Bezüglich Nr. 3 lastend auf dem Grundstück Münster Flur 105 Flurstück 381 (Münster Blätter 64548, 64549, 64550, 64551, 64552, 64553, 64554, 64555, 64556, 64557, 64558, 64559, 64560): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-, Gas-, Fernwärme- und Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Münster GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom 24.08.2007 (UR- Nr. 398/2007, Notar, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen am 06.09.2007.

lfd. Nr. 5 (Flurstück 381 betreffend):

Lastend auf dem Grundstück Münster Flur 105 Flurstück 381 (eingetragen in Münster Blätter 64548 bis 64560): Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen

Eigentümer des Grundstücks Münster Flur 105 Flurstück 364 (Blatt 64542).

Bezug: Bewilligung vorn 07.11.2007 (UR-Nr. 490/2007, Notar, Münster). Eingetragen am 20.11.2007.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster – Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 13/25). Eingetragen am 25.06.2025.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht ausdrücklich Gegenstand der Bewertung sind. Die Ersatzwerte der Eintragungen lfd. Nrn.: 1 bis 5 werden dem Zwangsversteigerungsgericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Flurstück 357, Dorothea-Petersmann-Weg 15, Gemarkung Münster, Flur 105 im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt ist. Das Flurstück 375, Dorothea-Petersmann-Weg, Gemarkung Münster, Flur 105 ist im Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt Nr. 16497 (4), 16531 (2), 16532 (1)) begünstigt. Das Flurstück 381, Dorothea-Petersmann-Weg, Gemarkung Münster, Flur 105 ist im Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt Nr. 16492 (1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19)) belastet.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster Blatt 16492:

Lage:	Dorothea-Petersmann-Weg
Gemarkung:	Münster
Flur:	105
Flurstück:	381

Lfd. Nr. 1:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 17

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 376

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 2:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 19

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 377

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 3:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 21

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 378

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 5:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 23

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 379

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 6

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 382

befahrbar bereitgestellt. Der Stellplatz ist dem Reihenhauses Dorothea-Petermann-Weg 23, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 379, zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 7:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 25

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 380

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 8:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 382

befahrbar bereitgestellt. Der Stellplatz ist dem Reihenhause Dorothea-Petermann-Weg 25, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 380, zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 9:

Die für das Reihenhause auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 25

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 380

erforderlichen Abstandflächen erstrecken sich, wie im anliegenden Lageplan dargestellt, auf das oben bezeichnete Grundstück. Die gekennzeichnete Fläche wird weder überbaut, noch auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandflächen angerechnet. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 7 Abs. 1 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 10:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 66

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 383

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 11:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 66

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 383

befahrbar bereitgestellt.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 12:

Die für das Reihenhaus auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 66

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 383

erforderlichen Abstandflächen erstrecken sich, wie im anliegenden Lageplan dargestellt, auf -das oben bezeichnete Grundstück. Die gekennzeichnete Fläche wird weder überbaut, noch auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandflächen angerechnet. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 7 Abs. 1 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 13:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 68

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 384

befahrbar bereitgestellt und auf Dauer freigehalten. Eine bauliche oder sonstige Nutzung, die der baurechtlichen Erschließung des begünstigten Grundstückes entgegensteht, findet nicht statt.

(Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 14:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 66

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 383

befahrbar bereitgestellt. Der Stellplatz ist dem Reihenhauses Dorothea-Petermann-Weg 68, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 384, zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 15:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 70

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 385

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 16:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 382

befahrbar bereitgestellt. Der Stellplatz ist dem Reihenhauses Dorothea-Petermann-Weg 70, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 385, zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 17:

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

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 72

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 386

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

Die vorstehende Baulast wurde am 15. JAN. 2007 aufgrund der Erklärung vom 20. DEZ. 2006 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 18:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 382

befahrbar bereitgestellt. Der Stellplatz ist dem Reihenhauses Dorothea-Petermann-Weg 35, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 362, zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 29. MAI. 2007 aufgrund der Erklärung vom 02. Feb. 2007 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Lfd. Nr. 19:

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Stellplatzes (Carport) auf dem Grundstück

Lagebezeichnung: Dorothea-Petermann-Weg 66

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 383

befahrbar bereitgestellt. Der Stellplatz ist dem Reihenhaushaus Dorothea-Petermann-Weg 39, Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 364, zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die vorstehende Baulast wurde am 14. NOV. 2007 aufgrund der Erklärung vom 06. Nov. 2007 in das Baulastenverzeichnis übernommen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster Blatt 16497:

Lage: Dorothea-Petersmann-Weg 9

Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 372

Lfd. Nr. 4:

Die im anliegenden Lageplan dargestellte Teilfläche des oben bezeichneten Grundstückes wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Grundstückes

Lagebezeichnung: Dorothea-Petersmann-Weg 15

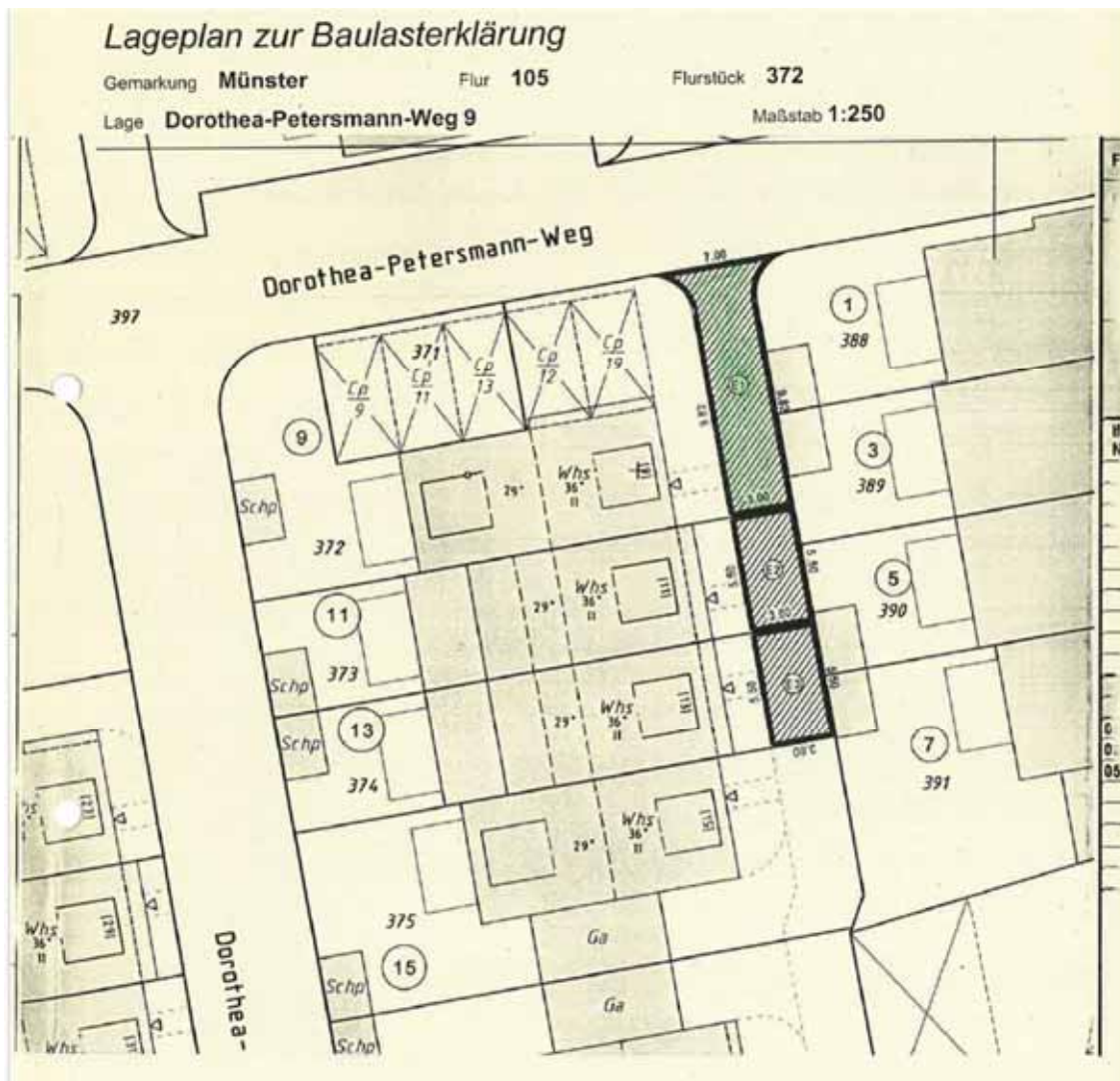
Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 375

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

Die vorstehende Baulast wurde am 29. MAI. 2007 aufgrund der Erklärung vom 02. Feb. 2007 in das Baulastenverzeichnis übernommen.



Quelle: Stadt Münster

Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster Blatt 16531:

Lage:	Dorothea-Petersmann-Weg 11
Gemarkung:	Münster
Flur:	105
Flurstück:	373

Lfd. Nr. 2:

Die im anliegenden Lageplan dargestellte Teilfläche des oben bezeichneten Grundstückes wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Grundstückes

Lagebezeichnung: Dorothea-Petersmann-Weg 15

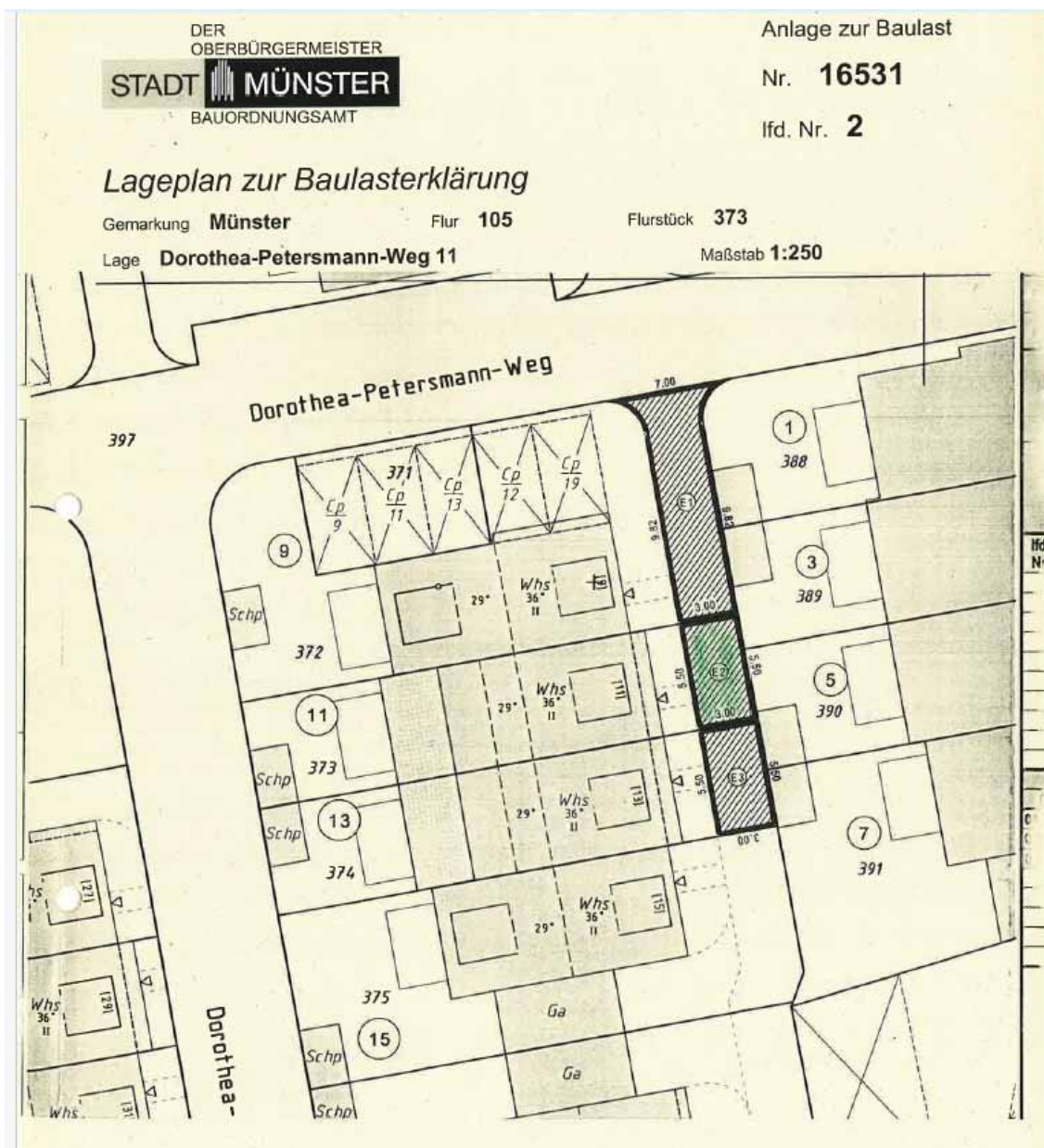
Gemarkung: Münster

Flur: 105

Flurstück: 375

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

Die vorstehende Baulast wurde am 29. MAI 2007 aufgrund der Erklärung vom 02 Feb. 2007 in das Baulastenverzeichnis übernommen.



Quelle: Stadt Münster

Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster Blatt 16532:

Lage:	Dorothea-Petersmann-Weg 13
Gemarkung:	Münster
Flur:	105
Flurstück:	374

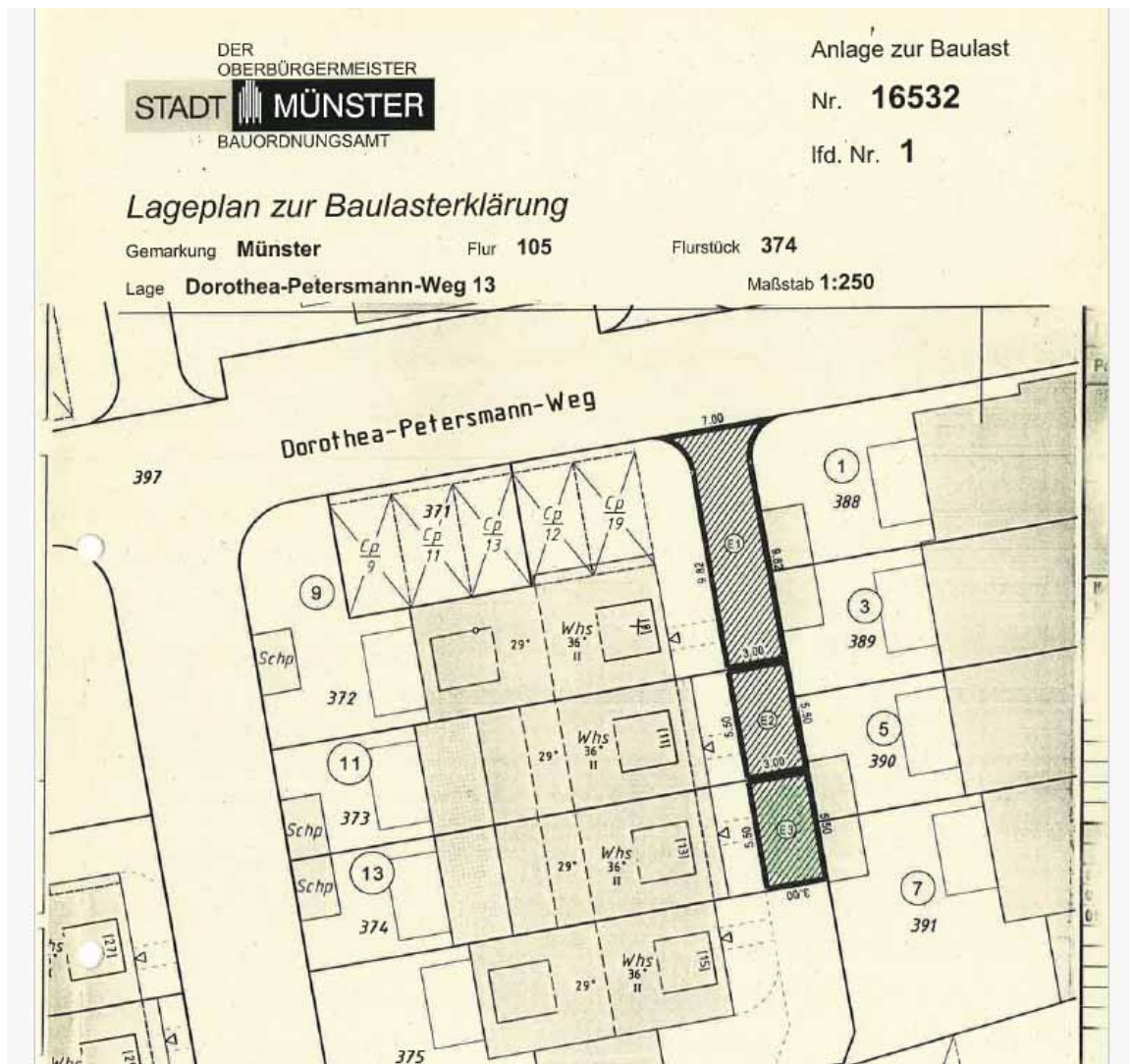
Lfd. Nr. 1:

Die im anliegenden Lageplan dargestellte Teilfläche des oben bezeichneten Grundstückes wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung des Grundstückes

Lage:	Dorothea-Petersmann-Weg 15
Gemarkung:	Münster
Flur:	105
Flurstück:	375

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

Die vorstehende Baulast wurde am 29. MAI 2007 aufgrund der Erklärung vom 02 Feb. 2007 in das Baulastenverzeichnis übernommen.



Quelle: Stadt Münster

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück „Dorothea-Petersmann-Weg“ (Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstücke 375, 357 und 381) nicht im städt. Altlasten-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Städtische Denkmalbehörde wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Dorothea-Petersmann-Weg 15 in Münster nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich auch kein Bodendenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz NRW auf dem Grundstück.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Dorothea-Petersmann-Weg 15 in 48147 Münster nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde und somit nicht den Bindungen, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ergeben, unterliegt.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Mobilität und Tiefbau, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Dorothea-Petersmann-Weg 15 in 48147 Münster durch die Erschließungsanlage Dorothea-Petersmann-Weg erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für diese Anlage erledigt.

Eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen nach §§135 a – c des Baugesetzbuches (BauGB) ist nicht zu leisten. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden für die Prozessionsweg nicht mehr erhoben. Seit dem 01.01.2024 besteht ein Beitragserhebungsverbot.

Die bisher angeforderten Kanalhausanschlusskosten sind bezahlt. Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlussleitungen geändert werden, fallen hierfür Kosten an, die gemäß § 9 Abs. 2 der Kanalbeitragssatzung der Stadt Münster nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, sind zum Zeitpunkt dieser Auskunft neben den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften folgende verbindliche ortsrechtliche Festsetzungen für die Grundstücke Dorothea-Petersmann-Weg 15 u.a., Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstücke 375, 357 und 381 zu beachten.

Der Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 502, rechtsverbindlich seit 23.03.2007, beinhaltet für die zu bewertende Flurstück 357 folgende Festsetzungen: **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz**

Der äußerste südliche Streifen des Flurstückes befindet sich nach dem Bebauungsplan im Bereich des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA), weist jedoch kein Baufenster auf.

Der Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 502, rechtsverbindlich seit 23.03.2007, beinhaltet für das zu bewertende Flurstück 375 folgende Festsetzungen:

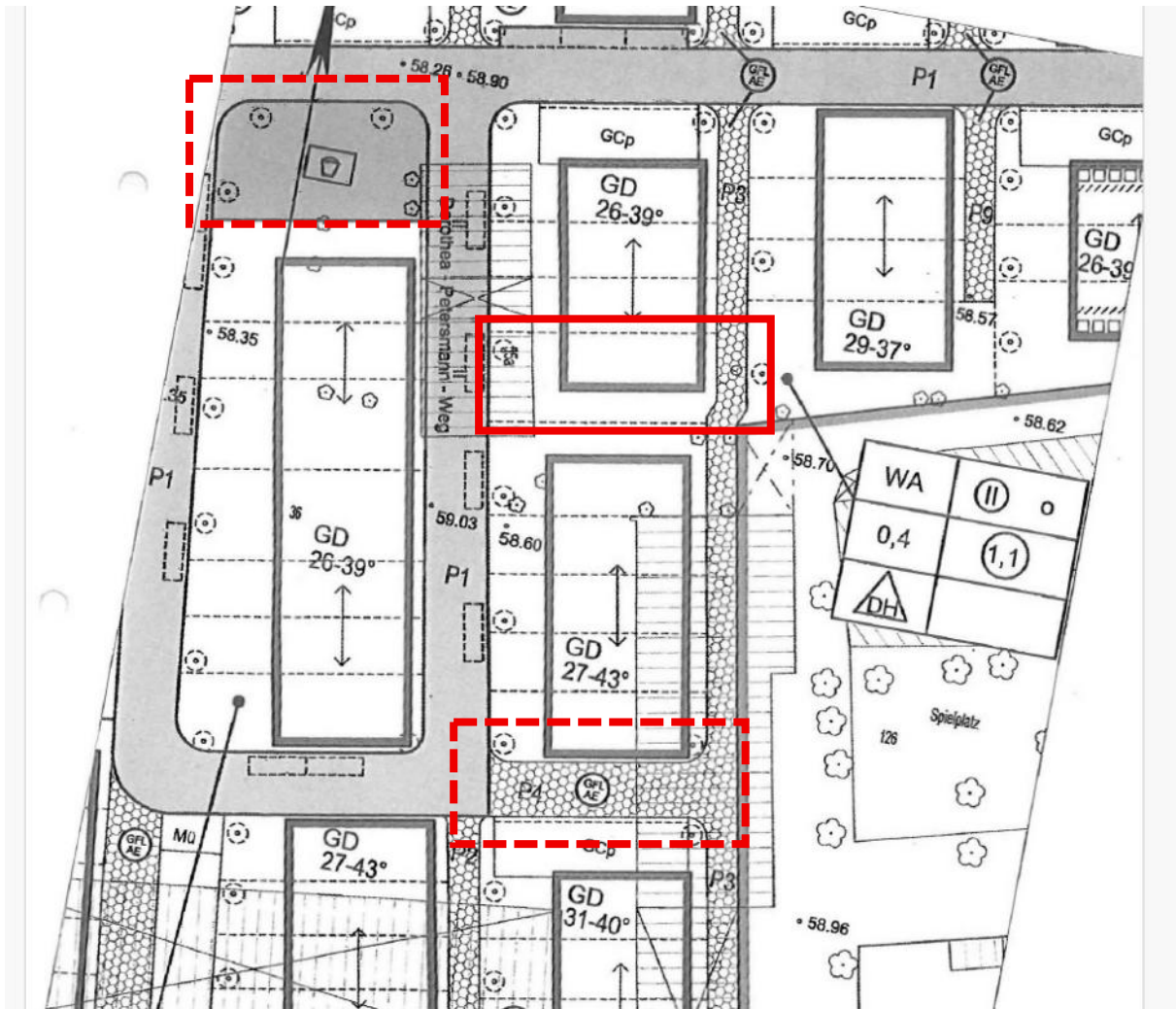
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingend II-geschossigen Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ 1,1. Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig. Als Dachform ist ein versetztes Pultdach vorgeschrieben mit einer Dachneigung zwischen 26° - 39°. Die Traufhöhe ist mit 7,0 m angegeben (Ausnahmen sind in den textlichen Festsetzungen näher beschrieben).

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen.

Für das Grundstück liegt kein Beschluss zur Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes vor. Es liegt keine Veränderungssperre vor.

Der Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 502, rechtsverbindlich seit 23.03.2007, beinhaltet für das zu bewertende Flurstück 381 folgende Festsetzungen: **Private Verkehrsfläche**

Mit Gehrechten, Fahrrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger.



(Quelle: Stadt Münster Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 502)

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. 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 den örtlichen Verhältnissen 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 Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster auf

850,00 €/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 01.01.2025) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich laut Darstellung in der Bodenrichtwertkarte auf ein Richtgrundstück mit einer Richtgrundstücksgröße von 600 m². Aufgrund der Grundstücksgröße von 226 m² des zu bewertenden Flurstücks 375 (Hausgrundstück) im Verhältnis zum Richtgrundstück von 600 m² wird auf den zonalen Bodenrichtwert ein Zuschlag von 14 % in Ansatz gebracht. Auf dem Flurstück 357 (Erholungsfläche) befindet sich ein Spielplatz, dieses Flurstück wird sachverständigenseits mit 5 % des zonalen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht (vgl. S. 26 Abschnitt Gemeinbedarfsflächen im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster). Das Flurstück 381 (Verkehrsfläche) ist eine reine Wegefläche und wird sachverständigenseits mit 10 % des zonalen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. 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:

Flurstück 375 (Hausgrundstück)

Zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 850,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Grundstücksgröße, in Höhe von rund 14 %

850,00 €/m ²	x + 14%	=	+ 119,00 €/m ²
			969,00 €/m ²
		rd.	970,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert bzw. Bodenwertanteil:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 375	226 m ²	970,00 €/m ²	=	219.220,00 €
Bodenwert des Flurstücks 375			=	<u>219.200,00 €</u>

Flurstück 357 (Erholungsfläche)

Flurstück 357
 (1/63 Anteil) $292 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 1/63 = 196,98 \text{ €}$

Bodenwertanteil des Flurstücks 357 (Erholungsfläche) rund 200,00 €

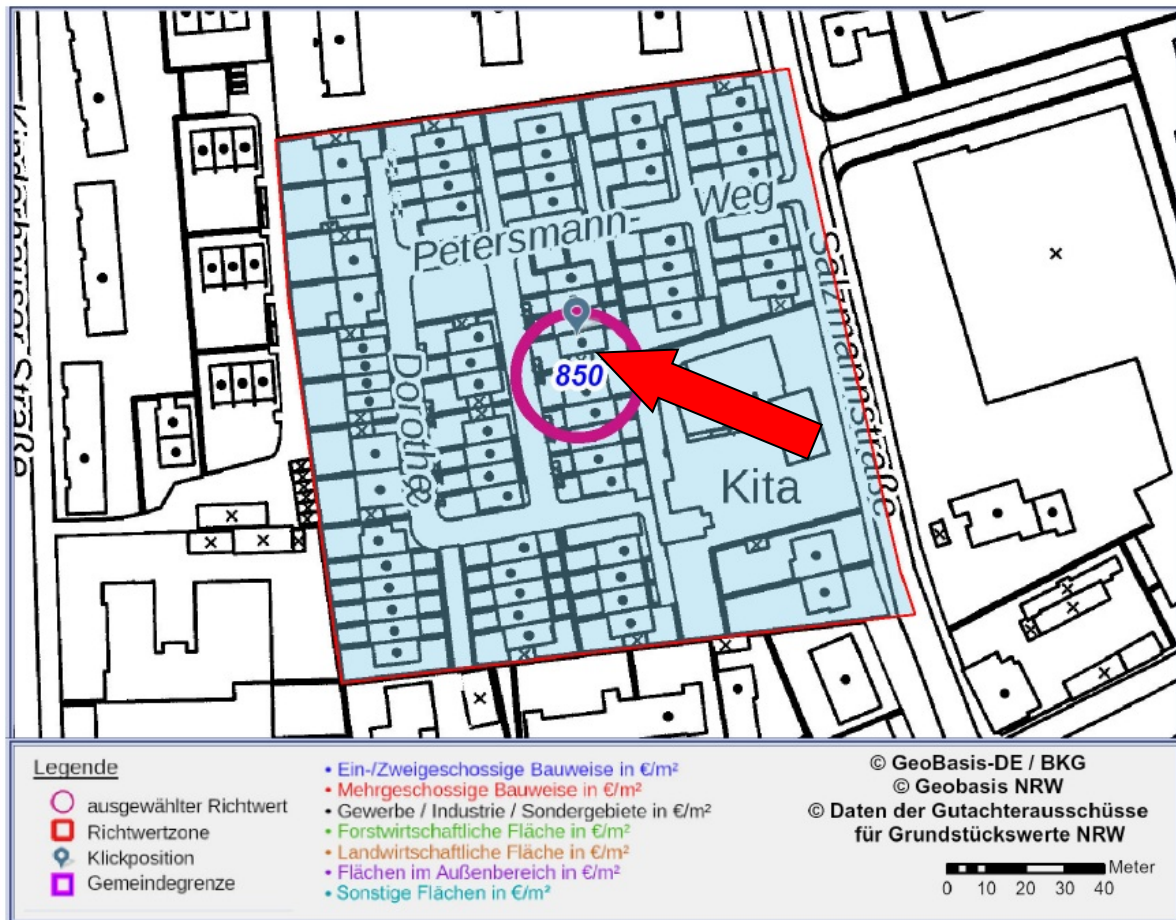
Flurstück 381 (Verkehrsfläche)

Flurstück 381
 (1/13 Anteil) $110 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% \times 1/13 = 719,23 \text{ €}$

Bodenwertanteil des Flurstücks 381 (Verkehrsfläche) rund 700,00 €

<u>Zusammenstellung der Flächen:</u>			
	Fläche:	Bodenwert:	
Flurstück 375:	226 m ²	=	219.200,00 €
Flurstück 357:	292 m ²	=	200,00 €
Flurstück 381:	110 m ²	=	700,00 €
Summe Bodenwert der Flurstücke		=	<u>220.100,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Quelle:
Aktualität:

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen der Auftraggeber und der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

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 und der Bauakte sowie der Aussagen des Auftraggebers 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 teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Das Gebäude ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise ursprünglich, laut Bauakte, ca. 2007 errichtet worden. Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, welches mit Tonziegeln eingedeckt ist. Die äußeren Wandflächen sind verputzt und verklinkert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	das Gebäude ist teilweise unterkellert (laut Bauakte)
Ursprungsbaujahr:	ca. 2007 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	konventionelle massive Bauweise
Außenwände:	Poroton mit Wärmedämmverbundsystem (weiß) und Klinker (rot) (laut Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte)
Wärmedämmung:	entsprechend dem damaligen Baujahr; ein Energieausweis hat in der Bauakte aus dem Jahr 2007 vorgelegen und weist einen Primärenergiebedarf von 95,5 KWh/m²a
Innenwände:	unbekannt

Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegel; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (laut Bauakte)
Haustür:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	<u>EG</u> : WC und Handwaschbecken (laut Bauakte) <u>OG</u> : WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche (laut Bauakte)
Heizung:	Gaszentralheizung (laut Bauakte)
Warmwasserbereitung:	über die Heizung und Solar (laut Bauakte)

Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Stromanschluss
Besondere Ausstattung:	Gaube, Dachterrasse (laut Bauakte)

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Das Hausgrundstück wird über die mit Wegerechten belasteten Flurstücke der benachbarten Reihenhäuser, vom Dorothea-Petersmann-Weg aus erschlossen. Die Fläche vor dem Hauseingang ist gepflastert. Der vordere Grundstücksbereich ist mit zwei Beeten links und rechts des Hauseingangs gestaltet. Der Bereich vor der Garage ist ebenfalls gepflastert. Der sonstige rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Rasen, Sträuchern, Büschen und Bäumen bepflanzt. Vor dem Wohnzimmer ist eine Terrasse angelegt. An der südwestlichen Seite des Grundstücks liegt ein Geräte- und Fahrradschuppen, der sowohl vom Garten als auch von der rückwärtigen Straße betreten werden kann. Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich von einer Hecke und einem ca. 2 m hohem Drahtgitterzaun eingegrenzt. Das Flurstück 357 wird dreiseitig vom Dorothea-Petersmann-Weg erschlossen. Es ist eingezäunt, mit Rasen gesät und mit einigen Spielgeräten für Kinder ausgestattet. Zudem wächst dort ein Baum. Das Flurstück 381 ist eine reine Verkehrsfläche und vollständig gepflastert.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Reihenedhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Das Objekt wird zurzeit selbstgenutzt.

Laut Bauakte hat das Gebäude folgende Raumaufteilung: Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Gäste-WC, Garderobe, Küche und ein Wohnzimmer. Die Terrasse ist über das Wohnzimmer zu erreichen. Über eine interne Treppe wird das Obergeschoss erschlossen. Das Obergeschoss ist unterteilt in einen Flur, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Bad. Im Dachgeschoss befindet sich ein kleiner Flur, ein Studio, eine Dachterrasse und ein Heizungsraum. Alle Geschosse sind über die interne Treppe zu erreichen.

Die räumliche Aufteilung entspricht, laut Bauakte, dem heutigen Standard und ist als funktionell normal geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur

Verkehrsfläche kann laut vorliegenden Plänen als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen bzw. der 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 sind 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 ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu folgendes zu sagen:

- Im Giebelbereich sind Löcher im Wärmedämmverbundsystem und Schäden am Farbanstrich erkennbar.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **8.500,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Da mir trotz form- und fristgerechter Terminladung kein Zutritt zu dem zu bewertenden Objekt gewährt wurde, ist mir ein weiterer Instandhaltungsrückstau, zum Beispiel im

Objekt bekannt geworden. Zur Würdigung des Risikofaktors, dass ein Instandhaltungsrückstaus vorhanden sein könnte, wird nachfolgend ein Sicherheitsabschlag auf den zuvor ermittelten Verkehrswert vorgenommen.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

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 Reihenendhaus zu beurteilen, welches ursprünglich ca. 2007 errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **62 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht örtlich aufgemessen werden. Die Wohnfläche wurden daher der Wohnflächenaufstellung aus der Bauakte (Seite 97) entnommen. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass Abweichungen mit den örtlichen tatsächlichen Gegebenheiten nicht ausgeschlossen werden können. Laut Bauakte erfolgte die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung. Das zu bewertende Objekt hat nach sachverständiger Vorberechnung insgesamt eine Wohnfläche von rund 146 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Erdgeschoss:	Fläche:
Wohnen	27,99 m ²
Küche	10,24 m ²
Flur	10,49 m ²
WC	1,85 m ²
Terrasse	2,50 m ²
Zwischensumme	53,07 m ²
Obergeschoss	
Eltern	19,78 m ²
Kind 1	13,73 m ²
Kind 2	11,96 m ²
Bad	7,10 m ²
Flur	4,32 m ²
Zwischensumme	56,89 m ²
Dachgeschoss	
<u>Studio</u>	32,79 m ²
<u>Flur:</u>	1,00 m ²
<u>Dachterrasse</u>	1,84 m ²
Zwischensumme	35,63 m ²
Summe	145,59 m ²
Gesamtwohnfläche rd.	<u>146,00 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss der Reihenendhauses.

Haus

Kellergeschoss

$$5,785 \text{ m} * 7,49 - 2,02 \text{ m} * 0,30 \text{ m} = 42,72 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$5,71 \text{ m} * 12,10 \text{ m} - 2,02 \text{ m} * 0,30 \text{ m} = 68,49 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$5,71 \text{ m} * 11,785 \text{ m} = 67,29 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,595 \text{ m} * 11,87 \text{ m} = \frac{66,41 \text{ m}^2}{244,91 \text{ m}^2}$$

rund 245,00 m²

Garage

$$6,00 \text{ m} * 3,23 \text{ m} = 19,38 \text{ m}^2$$

rund 19,00 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-/Qualitätsstichtag.

- 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 Wertermittlungstichtag. 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 Wertermittlungstichtag. 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.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

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 insbesondere § 21 ImmoWertV) 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 Anwendung des Vergleichswertverfahrens lagen keine geeigneten Kaufpreise vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

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 (2021 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (3. Quartal 2025) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen des Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Ursprungsbaupjahr (laut Bauakte)	=	ca. 2007
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	62 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	245 m ²	1.661,00 €/m ²	406.945,00 €	-23 %	313.348,00 €
Garage	19 m ²	1.242 €/m ²	23.598,00 €	-23 %	<u>18.170,00 €</u>

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Gaube, Dachterrasse	=	+5.000,00 €
--	---	-------------

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vor- berechnung, geschätzt:	=	<u>+15.000,00 €</u>
		351.518,00 €
rund		351.500,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

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 des Flurstücks 375 nach 2.6.2	219.200,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	351.500,00 €
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	570.700,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat für Reihemittelhäuser, Reihenendhäuser, Doppelhaushälften sowie Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise im Preissegment zwischen 500.000,00 € und 600.000, bei einer Restnutzungsdauer von ca. 60 Jahren, in der Zone 3 über halb *22 des Sachwerts liegen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes, den Untersuchungen des Gutachterausschusses in der Stadt Münster sowie der Lage des Objekts in der Zone 3, hält der Unterzeichner insgesamt einen Zuschlag, auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands), in Höhe von 22 % für gerechtfertigt.

570.700,00 €	x	+ 22 %	+ 125.554,00 €
		Summe:	696.254,00 €

abzgl. Instandhaltungsrückstau (boG) - ohne Obligo -	- 8.500,00 €
	687.754,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 688.000,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt wird zurzeit selbst genutzt. Es wird daher keine Miete gezahlt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Münster wird für das Haus mit Garage, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Miete in Höhe von rund 1.550,00 € (inklusive der Garage) als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 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 Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	14,00 € / m ² Wohnfläche / Anno
Garage	106,00 € / Stück

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 € / Stück / Anno
Garage	47,00 € / Stück

Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.2.3 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 der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % mit einer Standartabweichung von 0,5 % 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.

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 62 Jahren, 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 1,75 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.550,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 18.600,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 146 \text{ m}^2 = 2.044 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 47,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 47,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 359,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 106 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 106,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$\text{Haus} \quad 2,0 \% \text{ von } 18.600,00 \text{ €} = 372,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 2.928,00 \text{ €} = -2.928,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = 15.672,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$219.200,00 \text{ €} \times 1,75 \% = -3.836,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 11.836,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 62 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 37,65. Mithin ergibt sich:

$$11.836,00 \text{ €} \times 37,65 = 445.625,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{zzgl. Gesamtbodenwert:} &= + 219.200,00 \text{ €} \\ &= 664.825,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-} \\ \text{merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} &= - 8.500,00 \text{ €} \\ &= 656.325,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Ertragswert des zu bewertenden Objekts:} \quad \text{rd.} \quad 656.000,00 \text{ €}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 375 (Hausgrundstück) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	688.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert	=	656.000,00 €

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 der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 375, Dorothea-Petersmann-Weg 15 in 48147 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

680.000,00 €

(sechshundertachtzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.4.658,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) des 1/63 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 357 (Erholungsfläche) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

a) Bodenwert = 200,00 €

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 der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 1/63 Miteigentumsanteil an der unbebauten Liegenschaft Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstücke 357, Dorothea-Petersmann-Weg in 48147 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

200,00 €

(zweihundert Euro)

festgestellt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert) des 1/13 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 381 (Verkehrsfläche) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

a) Bodenwert = 700,00 €

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 der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 1/13 Miteigentumsanteil an der unbebauten Liegenschaft Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 381, Dorothea-Petersmann-Weg in 48147 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

700,00 €

(siebenhundert Euro)

festgestellt.

5.4 Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 375 (Hausgrundstück) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äußeren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	680.000,00 €
./. 5 % Sicherheitsabschlag	<u>- 34.000,00 €</u>
	646.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	646.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Münster, Flur 105, Flurstück 375, Dorothea-Petersmann-Weg 15 in 48147 Münster, wird von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

646.000,00 €

(sechshundertsechszwanzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.4.425,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.5 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert) des 1/63 Mit-
eigentumsanteil an dem Flurstück 357
(Erholungsfläche) ohne Sicherheitsab-
schlag**

200,00 €

i. W.: zweihundert Euro

**Verkehrswert (Marktwert) des 1/13 Mit-
eigentumsanteil an dem Flurstück 381
(Verkehrsfläche ohne Sicherheitsab-
schlag**

700,00 €

i. W.: siebenhundert Euro

**Verkehrswert (Marktwert) des Flur-
stücks 375 (Hausgrundstück) ohne Si-
cherheitsabschlag**

680.000,00 €

i. W.: sechshundertachtzigtausend Euro

**Verkehrswert (Marktwert) des Flur-
stücks des Flurstücks 375 (Hausgrund-
stück) mit Sicherheitsabschlag**

646.000,00 €

i. W.: sechshundertsechszundertvierzigtausend Euro

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 63 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 27.02.2026

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.“