

## **Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 22045-AGM**

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 009 K 021/23

Grundbücher

### Grundbuch von Münster Blatt 6186

- a) Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 264, Gebäude- und  
Freifläche, Schwarzer Kamp 8, Größe 185 m<sup>2</sup>;
- b) Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 265, Gebäude- und  
Freifläche, Schwarzer Kamp, Größe 27 m<sup>2</sup>;
- c) Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 448, Gebäude- und  
Freifläche, Schwarzer Kamp, Größe 14 m<sup>2</sup>

### Grundbuch von Münster Blatt 6201

- d) 1/18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 257, Verkehrsfläche,  
Schwarzer Kamp 2-36, Größe 241 m<sup>2</sup>;
- e) 1/18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 446, Gebäude- und  
Freifläche, Schwarzer Kamp, Größe 344 m<sup>2</sup>

Objekt-  
beschreibung

- a) Hausgrundstück, bebaut mit einem Reihemittelhaus (Bau-  
jahr 1964, massive Bauweise, 2-geschossig mit ausgebautem  
Dachgeschoss, unterkellert, ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- b) Flurstück 265 (Abstellplatzfläche)
- c) Flurstück 448 (PKW-Stellplatzfläche)
- d) 1/18 Anteil an Flurstück 257 (Privatweg)
- e) 1/18 Anteil an Flurstück 446 (Garagenhof)

Verkehrswert

**EURO 350.000,00**

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

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

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

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



Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt

#### **Münster**

Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Sparkasse  
Münsterland-Ost  
BLZ 400 501 50  
Konto 207 241  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

#### **Ochtrup**

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

VerbundSparkasse  
Emsdetten-Ochtrup  
BLZ 401 537 68  
Konto 51 011  
DE41 4015 3768 0000 0510 11  
WELADED1EMS

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23045-AGM

Objekt **Reihenmittelhaus, Schwarzer Kamp 8, 48163 Münster**

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 009 K 021/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 14.09.2023  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 19 Seiten Anlagen. Es wurde in 10-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

|                                                     | Seite     |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inhaltsverzeichnis</b>                        | <b>2</b>  |
| <b>2. Vorbemerkungen</b>                            | <b>3</b>  |
| 2.1 Wertermittlungsgrundlagen                       | 3         |
| 2.2 Ortstermin                                      | 4         |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung</b>                   | <b>5</b>  |
| 3.1 Grundbücher                                     | 5         |
| 3.1.1 Grundbuch von Münster Blatt 6186              | 5         |
| 3.1.2 Grundbuch von Münster Blatt 6201              | 7         |
| 3.2 Lage                                            | 8         |
| 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.                    | 8         |
| 3.4 Rechte und Belastungen                          | 9         |
| 3.5 Wirtschaftliche Einheit                         | 9         |
| <b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> | <b>10</b> |
| 4.1 Wohnhaus                                        | 10        |
| 4.2 Außenanlagen                                    | 11        |
| 4.3 Bauzustand                                      | 12        |
| 4.4 Restnutzungsdauer                               | 12        |
| <b>5. Wertermittlungsverfahren</b>                  | <b>13</b> |
| <b>6. Bodenwert</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>7. Sachwert</b>                                  | <b>17</b> |
| <b>8. Marktanalyse</b>                              | <b>19</b> |
| <b>9. Verkehrswert</b>                              | <b>20</b> |
| <b>10. Einzelwerte</b>                              | <b>21</b> |
| Anlage 1: Lageplan                                  | 22        |
| Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss                     | 23        |
| Anlage 3: Grundriss Obergeschoss                    | 24        |
| Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss                    | 25        |
| Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss                  | 26        |
| Anlage 6: Schnitt                                   | 27        |
| Anlage 7: Brutto-Grundfläche                        | 28        |
| Anlage 8: Wohnfläche                                | 29        |
| Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023        | 31        |
| Anlage 10: Fotos                                    | 32        |

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche  
Förderung)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

#### Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung  
- ImmoWertV -

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

#### Literatur:

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. Auflage 2020

Dieterich · Kleiber:  
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage;  
Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:  
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:  
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage;  
Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik  
und Wertermittlung

## 2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 14.09.2023 in der Zeit von 14.00 - 15.00 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen eine Miteigentümerin und zwei Miteigentümer anwesend.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbücher

##### 3.1.1 Grundbuch von Münster Blatt 6186

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestandsverzeichnis                       | <p>Lfd. Nr. 1:<br/>Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Kamp 8, Größe 185 m<sup>2</sup></p> <p>Lfd. Nr. 2:<br/>Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 265, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Kamp, Größe 27 m<sup>2</sup></p> <p>Lfd. Nr. 3:<br/>Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 448, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Kamp, Größe 14 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Abteilung I<br>Eigentümer                 | <p><i>Lfd. Nr. 4.1 bis 4.7 - in Erbengemeinschaft -</i></p> <p><i>Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Abteilung II<br>Lasten/<br>Beschränkungen | <p>Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses):<br/>Je eine Grunddienstbarkeit (Regen- und Schmutzwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks</p> <p>a) Münster Flur 226 Flurstück 266 (Münster Blatt 6187),<br/>b) Münster Flur 228 Flurstück 268 (Münster Blatt 6188),<br/>c) Münster Flur 226 Flurstück 270 (Münster Blatt 6189),<br/>d) Münster Flur 226 Flurstück 272 (Münster Blatt 6190),<br/>e) Münster Flur 226 Flurstück 274 (Münster Blatt 6191),<br/>f) Münster Flur 226 Flurstück 276 (Münster Blatt 6192),<br/>g) Münster Flur 228 Flurstück 278 (Münster Blatt 6193),<br/>h) Münster Flur 226 Flurstück 280 (Münster Blatt 6194),<br/>i) Münster Flur 226 Flurstück 282 (Münster Blatt 6195),</p> |



k) Münster Flur 226 Flurstück 284 (Münster Blatt 6196),  
l) Münster Flur 228 Flurstück 286 (Münster Blatt 6197),  
m) Münster Flur 226 Flurstück 288 (Münster Blatt 6198),  
n) Münster Flur 226 Flurstück 290 (Münster Blatt 6199),  
o) Münster Flur 226 Flurstück 292 (Münster Blatt 6200),  
mit unter sich gleichem Rang unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. Juli 1970 eingetragen am 24. August 1970.

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1, 2, 3 des Bestandsverzeichnisses):

Die Grundstücke sind Reichsheimstätte. Ausgeber ist die Deutsche Heim Gesellschaft mit beschränkter Haftung gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in Münster (Westf.). Der Betrag des Entgelts für den Grund und Boden beträgt fünftausendvierhundertsechundachtzig 24/100 Deutsche Mark. Mit dem Range vor den Rechten Abt. II Nr. 1 und Abt. III Nr. 1, 2 und 3 eingetragen am 24. Februar 1971.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1, 2, 3 des Bestandsverzeichnisses):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung - , 009 K 021/23). Eingetragen am 26.06.2023.

### **Hinweis**

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III  
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*



### 3.1.2 Grundbuch von Münster Blatt 6201

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestandsverzeichnis                       | <p>Lfd. Nr. 1:<br/>Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 257,<br/>Verkehrsfläche, Schwarzer Kamp 2-36, Größe<br/>241 m<sup>2</sup></p> <p>Lfd. Nr. 2:<br/>Gemarkung Münster, Flur 226, Flurstück 446, Ge-<br/>bäude- und Freifläche, Schwarzer Kamp, Größe<br/>344 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Abteilung I<br>Eigentümer                 | <p><i>Lfd. Nr. 2.21.1 bis 2.21.7 (in diesem Gutachten zu<br/>bewertender Anteil):</i><br/><i>- zu 1/18 Anteil in Erbengemeinschaft -</i></p> <p><i>Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren An-<br/>gaben</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Abteilung II<br>Lasten/<br>Beschränkungen | <p>Lfd. Nr. 24 (zu lfd. Nr. 1, 2 des Bestandsverzeich-<br/>nisses):<br/>Lastend auf dem je 1/18 Anteil der Erbengemein-<br/>schaft Abt. I Nr. 2.21.1 bis 2.21.7:<br/>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-<br/>hebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amts-<br/>gericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -<br/>, 009 K 021/23). Eingetragen am 26.06.2023.</p> <p><i>Es sind noch weitere Eintragungen vorhanden,<br/>die jedoch nicht die in diesem Gutachten zu be-<br/>wertenden Anteile betreffen. Auf deren Auflistung<br/>wird daher hier verzichtet.</i></p> <p><b><u>Hinweis</u></b><br/>Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen<br/>Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegen-<br/>stand dieses Gutachtens, da für die Zwangsver-<br/>steigerung in Bezug auf das Grundbuch ein las-<br/>tenfreier Wert ermittelt wird.</p> |
| Abteilung III<br>Hypotheken etc.          | <p><i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des<br/>Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem<br/>Gutachten nicht berücksichtigt.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 3.2 Lage

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort und Einwohnerzahl                | Münster<br>(Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster); ca. 315.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahlreicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungseinrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als 60.000 Studenten                                                                        |
| Wohnlage                             | Das Objekt liegt im Stadtteil Mecklenbeck, ca. 5,5 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zweigeschossige Reihenhäuser und eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar;<br>mittlere Wohnlage |
| Entfernungen/ Verkehrslage           | ca. 0,1 km bis Bushaltestelle<br>ca. 7 km bis Autobahnkreuz A1/A43                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Topografische Lage                   | Ebenes Gelände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Immissionen                          | Normal (Straßenverkehrsgeräusche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundstücksausrichtung/<br>Zuschnitt | Es handelt sich bei dem Wohnhausgrundstück um ein Grundstück, das nordwestlich seiner Zufahrtsstraße liegt und einen rechteckigen Zuschnitt hat.                                                                                                                                                                                               |

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenausbau/Straßenart | Das Bewertungsobjekt ist über die Straße "Schwarzer Kamp" und "Meckmannweg" (jeweils: Anliegerstraße, Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen. Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück erfolgt über einen Privatweg. |
| Parkmöglichkeiten        | PKW-Stellplätze sind auf dem PKW-Stellplatzgrundstück und in der Straße vorhanden.                                                                                                                                                |
| Erschließungsbeiträge    | Nach Angaben der Stadt Münster sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz abgegolten.                                               |

Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.

Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen

Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss

Altlasten

Der Stadt Münster sind für die Bewertungsgrundstücke keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Münster sind die Grundstücke im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster weder belastet noch begünstigt.

Planungsrechtliche Ausweisung

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 136 - 7. Änderung "Mecklenbeck - Heroldstraße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp / Weseler Straße":  
Reines Wohngebiet; zweigeschossig zwingend; nur Hausgruppen zulässig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.6; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen

Nein

Denkmalschutz

Nein

-

Sonstige Festlegungen

Nicht bekannt

### 3.5 Wirtschaftliche Einheit

Das Wohnhausgrundstück (Flurstück 264) zusammen mit dem Abstellplatzgrundstück (Flurstück 265) und dem PKW-Stellplatzgrundstück (Flurstück 448) sowie den Miteigentumsanteilen an der Garagenhoffläche (Flurstück 446) und dem Privatweg (Flurstück 257) bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln.

#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Wohnhaus

|                                                                               |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                                                    | Reihenmittelhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert                           |
| Derzeitige Nutzung                                                            | Das Gebäude ist seit etwa August 2023 unbewohnt.                                                                    |
| Baujahr                                                                       | 1964: Bezugsfertigkeit                                                                                              |
| Modernisierungen<br>(Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit) | ca. 2000: Heizungsanlage,<br>ca. 2012: Bad, WC-Raum,<br>ca. 2020: Fenster im Wohnraum und in einem Dachgeschossraum |
| Konstruktionsart                                                              | Massive Bauweise                                                                                                    |
| Fassade des Gebäudes                                                          | Ziegelverblendmauerwerk, Faserzementschindeln (baujahrsbedingt ist von Asbestbestandteilen auszugehen)              |

|                     |                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innenwände          | Mauerwerk/ Leichtbau                                                                                     |
| Treppen             | KG - EG: Betontreppe mit Fliesenbelag,<br>EG - DG: Holztreppe mit Teppichboden                           |
| Geschossdecken      | Stahlbetondecken                                                                                         |
| Geschosshöhen       | Kellergeschoss: ca. 2,20 m;<br>Erdgeschoss: ca. 2,70 m;<br>Obergeschoss: ca. 2,70 m                      |
| Dach                |                                                                                                          |
| Dachform            | Satteldach                                                                                               |
| Dacheindeckung      | Betondachpfannen                                                                                         |
| Fenster             | Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden                                                       |
| Gebäudeeingang      | Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung                                                                |
| Zimmertüren         | Holztüren, Holz-/Stahlzargen                                                                             |
| Bodenbeläge         | Fliesen, Teppichboden, Laminat                                                                           |
| Wandoberflächen     | Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung                                                               |
| Deckenoberflächen   | Anstrich, Tapete, Holzverkleidung                                                                        |
| Sanitärinstallation | WC-Raum im Erdgeschoss: Waschbecken, WC;<br>Bad im Obergeschoss: Waschbecken, WC,<br>Dusche, Badewanne   |
| Elektroinstallation | Teils nachgerüstet                                                                                       |
| Heizung             | Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbe-<br>reitung; Flachheizkörper; Installationen teils auf<br>Putz |
| Besondere Bauteile  | Eingangstreppe,<br>Kelleraußentreppe                                                                     |
| Energieausweis      | Nicht vorliegend                                                                                         |

#### **4.2 Außenanlagen**

Bodenbefestigungen aus Betonpflaster und Be-  
tonplatten; Terrassenpodest; Gartenmaueranla-  
gen; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen;  
Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### **4.3 Bauzustand**

(Bauschäden/ Baumängel/  
Reparaturstau/ Renovie-  
rungstau;  
ohne Anspruch auf Voll-  
ständigkeit)

Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor: Modernisierung z.B. unter anderem von Fenstern, Haustür und Kelleraußentür sowie energetische Modernisierung der wärmeübertragenden Gebäudehülle anstehend; stellenweise Fertigstellungsarbeiten erforderlich (z.B. im Bereich des bereits erneuerten Wohnraumfensters); Treppengeländer innerhalb des Hauses fehlt teils; Hauseingangstreppe überarbeitungsbedürftig (z.B. Fliesenbelag abgängig); Kelleraußentreppe und Gartenmauer mit Feuchtigkeitsschäden (z.B. Putzablösungen, Risse); Bodenbefestigung des PKW-Stellplatzes erneuerungsbedürftig; etc.

#### **4.4 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 21 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 59 Jahre).

## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



## 6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 9):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **620 €/m²**

### Grundstücksgröße

Das Hausgrundstück (Flurstück 264) weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Größe des Grundstücks" ab. Kleinere Wohnhausgrundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnung des Zuschlags für die kleinere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück (gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster):

|                      | Fläche | Umrechnungskoeffizient |
|----------------------|--------|------------------------|
| Richtwertzone        | 600    | 1,000                  |
| Bewertungsgrundstück | 185    | 1,169                  |

( = Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert )  
 620            x            1,169                    :    1,00    -    620    =    105 €/m²

**Zuschlag** **rd. 105 €/m²**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

| Merkmal                                       | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Zu-/ Ab-<br>schlag              |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Bodenrichtwert</b>                         |                          |                           | <b>620 €/m<sup>2</sup></b>      |
| Stichtag                                      | 01.01.2023               | 14.09.2023                |                                 |
| Beitrags- und abgaben-<br>rechtlicher Zustand | frei                     | frei                      |                                 |
| Entwicklungsstufe                             | Bauland                  | Bauland                   |                                 |
| Art der Nutzung                               | Wohnen                   | Wohnen                    |                                 |
| Vollgeschoss                                  | I - II                   | II                        |                                 |
| Bauweise                                      |                          | offen                     |                                 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                      | 600                      | 185                       | s.o. <b>105 €/m<sup>2</sup></b> |
| Tiefe (m)                                     | 30                       | ca. 31                    |                                 |
| Wertrelevante Geschoss-<br>flächenzahl (WGFZ) | ab 3 Whg.:<br>bis 1,0    | 1 Whg.                    |                                 |
| Lage in Richtwertzone                         | normal                   | normal                    |                                 |
| <b>Angepasster Bodenrichtwert</b>             |                          |                           | <b>725 €/m<sup>2</sup></b>      |

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei den Flurstücken 265 (Abstellplatzfläche), 257 (Privatweg), 446 (Garagenhof) und 448 (PKW-Stellplatzfläche) um untergeordnete Verkehrsflächennutzungen handelt, wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht (Punkt 4.6) für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

Hausgrundstück (Flurstück 264)

$$185 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 725 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 134.125 \text{ €}$$

Abstellplatzfläche (Flurstück 265)

$$27 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 620 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad = \quad 8.370 \text{ €}$$

PKW-Stellplatzfläche (Flurstück 448)

$$14 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 620 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad = \quad 4.340 \text{ €}$$

Privatweg (Flurstück 257, daran 1/18 Anteil)

$$241 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 620 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 18 \quad = \quad 4.151 \text{ €}$$

Garagenhof (Flurstück 446, daran 1/18 Anteil)

$$344 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 620 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 18 \quad = \quad \underline{5.924 \text{ €}}$$

$$\text{Summe} \quad \quad \quad 156.910 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert rd.} \quad \quad \quad \mathbf{157.000 \text{ €}}$$

## 7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

| Gebäude                               |  | Wohnhaus                  |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>               |  |                           |
| · Brutto-Grundfläche                  |  | 249,10 m <sup>2</sup>     |
| <b>Baupreisindex</b>                  |  |                           |
| am Stichtag                           |  | 177,90                    |
| <b>Normalherstellungskosten</b>       |  |                           |
| · NHK im Basisjahr 2010               |  | 650,00 €/m <sup>2</sup>   |
| · NHK am Stichtag                     |  | 1.156,35 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Regionalfaktor</b>                 |  | 1,0                       |
| <b>Gewöhnliche Herstellungskosten</b> |  |                           |
| · Normgebäude                         |  | 288.047 €                 |
| · Sonderbauteile: siehe 4.1           |  | 5.000 €                   |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>      |  | 293.047 €                 |
| <b>Alterswertminderung</b>            |  | linear                    |
| · (Fiktives) Alter                    |  | 59 J.                     |
| · Wirtschaftliche Nutzungsdauer       |  | 80 J.                     |
| · Restnutzungsdauer                   |  | 21 J.                     |
| · Wertminderungsfaktor                |  | -0,7375                   |
| · Betrag                              |  | -216.122 €                |
| <b>Zeitwert</b>                       |  |                           |
| · Gebäude                             |  | 76.925 €                  |
| · Bes. Bauteile                       |  | 0 €                       |
| <b>Gewöhnliche Gebäudekosten</b>      |  | <b>76.925 €</b>           |

**Gebäudewerte insgesamt**

**76.925 €**

**Gebäudewerte insgesamt** **76.925 €**

**Hausanschlüsse** **8.000 €**

**Zeitwert Außenanlagen**

Anteilig in % des Gebäudewertes

76.925 € x 4% = **3.077 €**

**Wert der Gebäude und Außenanlagen** **88.002 €**

**Bodenwert** **157.000 €**

**Vorläufiger Sachwert** **245.002 €**

**Objektspezifischer Sachwertfaktor**

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Lagezone, dem vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x **1,50**

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **367.503 €**

**Abschlag für Bauzustand**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitere Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

**-15.000 €**

**352.503 €**

**Sachwert rd.** **353.000 €**

## 8. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Immobilienrichtwerte und entsprechende Anpassungsfaktoren für Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Orientierungswerten zu ermöglichen:

### Definition des Immobilienrichtwertes und Anpassung

| Merkmal                                                            | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Zu-/ Abschlag<br>in %        |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Immobilienrichtwert</b>                                         |                          |                           | <b>4.200 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag                                                           | 01.01.2023               | 14.09.2023                |                              |
| Gebäudeart                                                         | freistehend              | Reihen-<br>mittelhaus     | -14 %                        |
| Baujahr                                                            | 1975                     | 1964                      | 5 %                          |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                                       | 135 - 149                | 125                       | 4 %                          |
| Keller                                                             | vorhanden                | vorhanden                 | 0 %                          |
| Gebäudestandard                                                    | mittel                   | einfach bis<br>mittel     | -15 %                        |
| Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )                                 | 400 - 499                | 259 ges.                  | -7 %                         |
| Wohnlage                                                           | mittel                   | mittel                    | 0 %                          |
| <b>Angepasster Immobilienrichtwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> |                          |                           | <b>3.118 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Angepasster Immobilienrichtwert</b>                             |                          |                           | <b>391.267 €</b>             |

**Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.)**

**353.000 €**

**Sachwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**2.813 €/m<sup>2</sup>**

### Fazit:

Der oben angegebene Immobilienrichtwert beträgt 3.118 €/m<sup>2</sup>. Er liegt u.a. aufgrund des Bauzustands des Bewertungsobjekts leicht (+ 11 %) über dem ermittelten Sachwert in Höhe von 2.813 €/m<sup>2</sup> und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

## 9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Reihemittelhaus bebautes Hausgrundstück (Flurstück 264), um ein Abstellplatzgrundstück (Flurstück 265), um ein PKW-Stellplatzgrundstück (Flurstück 448), um einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg (Flurstück 257) und um einen Miteigentumsanteil an einem Garagenhof (Flurstück 446).

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Wohnhausgrundstücke mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd.

353.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Schwarzer Kamp 8, 48163 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 14.09.2023 ermittelt mit rd.

**350.000 EURO**

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

---

Münster, 03.11.2023

**Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.