GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25061-AGM

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster Aktenzeichen 9 K 24/25

Grundbuch	St. Mauritz Blatt 4307 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht an dem in St. Mauritz Blatt 4306 verzeichneten Grundstück: Gemarkung St. Mauritz, Flur 5, Flurstück 949, Gebäude- und Freifläche, Tömmersweg 33, Größe 312 m² eingetragen in Abteilung II Nr. 1 bis zum 31.12.2103.
Objekt-beschreibung	Erbbaurecht an einem Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte (Baujahr 2012, massive Bauweise, 2-geschossig mit Dachgeschoss, unterkellert, Wohnfläche ca. 123 m²) und einer Garage (Betonfertiggarage, Baujahr 2012) bebaut ist.
Verkehrswert	**EURO 460.000**

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 vefahrensbedingte 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.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr.	25061-AGM
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 24/25
Objekt	Erbbaugrundbuch von St. Mauritz Blatt 4307 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: **Erbbaurecht** an dem in St. Mauritz Blatt 4306 verzeichneten Grundstück: Gemarkung St. Mauritz, Flur 5, Flurstück 949, Gebäude- und Freifläche, Tömmersweg 33, Größe 312 m² eingetragen in Abteilung II Nr. 1 bis zum 31.12.2103.
Ortsbesichtigung und Stichtag	18.12.2025 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 17 Seiten Anlagen. Es wurde in digitaler Form erstellt.

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

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

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	**2**
2. Vorbemerkungen	**3**
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	**5**
3.1 Grundbuch von St. Mauritz Blatt 4307	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	**8**
4.1 Wohnhaus	8
4.2 Garage	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
4.6 Zubehör, etc.	10
5. Wertermittlungsverfahren	**11**
6. Wertermittlung Erbbaurecht	**13**
6.1 Allgemeines	13
6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	15
6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	17
6.4 Vergleichswert des Erbbaurechts	19
7. Verkehrswert	**22**
Anlage 1: Lageplan	23
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	24
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	25
Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss	26
Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss	27
Anlage 6: Schnitt	28
Anlage 7: Brutto-Grundfläche	29
Anlage 8: Wohnfläche	32
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	33
Anlage 10: Fotos	34

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs-grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche Förderung)

Auskünfte der Eigentümer

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

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 18.12.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.50 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen die beiden Erbbaurechtsnehmer anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch von St. Mauritz Blatt 4307

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht an dem in St. Mauritz Blatt 4306 verzeichneten Grundstück: Gemarkung St. Mauritz, Flur 5, Flurstück 949, Gebäude- und Freifläche, Tömmersweg 33, Größe 312 m² eingetragen in Abteilung II Nr. 1 bis zum 31.12. 2103. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur: Veräußerung des Erbbaurechts; Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten. Eigentümer: Der jeweilige Eigentümer ergibt sich aus Abteilung I des Grundstücksgrundbuches. Bezug: Bewilligung vom 11.01.2005 (UR-Nr. 17/ 2005, Notar Günter Weiser, Münster), vom 06.06. 2005 (UR-Nr. 330/2005, Notar Günter Weiser, Münster), vom 14.11.2005 (UR-Nr. 628/2005, Notar Günter Weiser, Münster) und Änderungserklärung vom 14.11.2005 (UR-Nr. 627/2005, Notar Günter Weiser, Münster). Eingetragen und hier vermerkt am 11.01.2006.
Abteilung I Eigentümer	*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Erbbauzins in Höhe von eintausendfünfhundertvierundvierzig 40/100 Euro jährlich - mit Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 4306. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO getroffen. Bezug: Bewilligung vom 11.01.2005 (UR-Nr. 17/ 2005, Notar Günter Weiser, Münster), vom 06.06. 2005 (UR-Nr. 330/2005, Notar Günter Weiser, Münster), vom 14.11.2005 (UR-Nr. 628/2005, Notar Günter Weiser, Münster) und Änderungserklärung vom 14.11.2005 (UR-Nr. 627/2005, Notar Günter Weiser, Münster). Eingetragen am 11.01. 2006.

	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 4306. Eingetragen am 11.01.2006. **Hinweis** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt.
Abteilung III Hypotheken etc.	*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

3.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Münster (Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster); ca. 320.000 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 inmitten des Stadtteils Sprakel, ca. 9 km Luftlinie nördlich vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen in begrenztem Umfang sind im Stadtteil vorhanden (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, etc.) und gut erreichbar; mittlere Wohnlage (https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen)
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 9 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück, das südlich seiner Zuwegung liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist über den fertig ausgebauten Tömmersweg (sehr geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz abgegolten.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Der Stadt Münster sind für das Bewertungsgrundstück keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster weder belastet noch begünstigt.
Planungsrechtliche Ausweisung	Qualifizierter Bebauungsplan 458 "Sprakel-Mitte - Zwischen der Straße Heimatfrieden und der Sprakeler Straße": Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; zweigeschossig als Höchstmaß; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.6; geneigtes Dach; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

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

4.1.1 Allgemeines

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, unterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude wird von einem der beiden Erbbaurechtsnehmer bewohnt.
Baujahr	2012
Umbauten/Modernisierungen	ca. 2014: Terrassenüberdachung

4.1.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau

Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,55 m EG: ca. 2,75 m OG: ca. 2,70 m
Treppen	KG bis DG: Metallkonstruktion mit Holzstufen
Dach	
Dachform	Walmdach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; elektrische Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Wärmeschutzverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Dielenparkett, Fliesen, Laminat, Teppichboden
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Sanitäreinrichtung	EG WC-Raum: Waschbecken, WC; OG Bad: Doppelwaschbecken, WC, Badewanne, bodengleiche Dusche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; einige Deckeneinbauleuchten
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserbereitung; Solarkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Fußbodenheizung im Wohnraum, sonst Flachheizkörper
Besondere Bauteile	Dachgeschossraum zu Wohnzwecken ausgebaut, Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, Terrassenüberdachung aus Metallkonstruktion mit Dacheindeckung aus Sicherheitsglas
Energieausweis	Der Energieausweis vom 22.08.2012 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 59 kWh/m²a (grüner Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 69 kWh/m²a (grüner Farbskalabereich) auf.

4.2 Garage

Zweiseitig angebautes Gebäude mit 1 PKW-Stellplatz und Abstellfläche; Baujahr 2012; Betonfertiggarage; Putzfassaden; Flachdach; Blechschwingtor; Pumpe für Grundwasserbrunnen

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Sandsteinplatten und Betonpflaster, gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand
(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt in einigen Bereichen Instandhaltungsbedarf vor: Z.B. Malerarbeiten teils erforderlich (z.B. diverse feine Setzrisse sichtbar); Feuchtigkeitsschäden in der Garage (z.B. Risse); etc.

Sonstiges

Der Dachgeschossraum ist zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Er entspricht allerdings nicht den Anforderungen der Landesbauordnung BauO NRW an Aufenthaltsräume (z.B. Fenstergrößen, fehlender zweiter Rettungsweg) und ist daher auch nicht als Wohnraum genehmigungsfähig.

4.5 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 desWohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 67 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 13 Jahre).

4.6 Zubehör, etc.

-

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das eingangs beschriebene Bewertungsobjekt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der genannte Zustand des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind - gemäß § 48 ImmoWertV 2021 - unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

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

Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Wertermittlung Erbbaurecht

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (vgl. ImmoWertV § 48 ff).

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht:

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,

2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder

3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,

2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder

3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.

(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor. Ebenso liegen keine Erbbaugrundstücksfaktoren für einen nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat jedoch Erbbaurechtskoeffizienten, die das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV angeben, ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des Werts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und den zur Verfügung stehenden Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten geeignet für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind und der Marktlage zum Stichtag entsprechen.

6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit vom 11.01.2006 bis zum 31.12.2103. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 78 Jahren.

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben (Erschließungs-, Kanalanschlussbeiträge, etc.).

Eine Entschädigung im Falle des Zeitablaufs oder des Heimfalls erfolgt in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke und Anlagen.

Es wurde eine Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart. Die Klausel wurde nicht auf ihre Rechtswirksamkeit überprüft.

Vertrag vom 14.11.2005 (UR-Nr. 627/2005, Notar Günter Weiser, Münster) I. 2. (Auszug):

"Erbbauzinsanpassung
Als Inhalt des Erbbauzinses vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:
Der Erbbauzins gemäß Abschnitt III. 1. ist fest für die Dauer von 15 Jahren ab dem heutigen Tag vereinbart.
Ab dem 1. Tag des 16. Jahres ab heute erhöht sich der in Abschnitt III. vereinbarte jährliche Erbbauzinus um jeweils 1,00 € je m².
Ab dem 1. Tag des 21. Jahres ab heute erhöht sich der vereinbarte jährliche Erbbauzins um jeweils weiteren 1,00 € je m².
Ab dem 1. Tag des 26. Jahres ab heute erhöht oder vermindert sich der dann nach vorstehender Regelung geltende Erbbauzins auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten. Ändert sich der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2000 = 100 gegenüber dem am 14.11.2030 geltenden Index so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses. Eine Änderung kann frühestens nach Ablauf von drei Jahren ab dem ersten Tag des 26. Jahres und danach frühestens jeweils wieder nach Ablauf von drei Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden."

Der ursprüngliche Erbbauzins betrug: 4,95 €/m² x 312 m² = 1.544,40 €. Gemäß der o.g. vertraglich vereinbarten Erbbauzinsanpassung beträgt der Erbbauzins ab 15.11.2020 zusätzlich: 1,00 €/m² x 312 m² = 312,00 €. Ab dem 15.11.2025 beträgt er nochmals zusätzlich: 1,00 €/m² x 312 m² = 312,00 €.

Dinglich gesicherter ursprünglicher Erbbauzins jährlich	**1.544,40 €**
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich	**312,00 €**
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich	**312,00 €**
Gesamter dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich und Erzielbarer Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag	**2.168,40 €**

Die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag ist allerdings noch dem Ergebnis einer Erbbauzinsanpassung gemäß § 9a ErbbauRG gegenüberzustellen (Billigkeitsprüfung). Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

Billigkeitsgrenze gem. § 9a Erbbaurechtsgesetz:

VPI[1] / Lebenshaltungskostenindex[2] (11/2005[3] bis 11/2025[4])
Veränderungsrate gesamt:
122,7 : 81,7 x 100 - 100 = 50,2 %

Index Verdienste / Arbeitskosten[5] (Oktober 2005[3] bis Quartal 3/2025[4])
Veränderungsrate gesamt:
115,6 : 69,2 x 100 - 100 = 67,1 %

Mittlere Steigerung
(50,2 % + 67 %) x 1 / 2 = 58,6 %

Ursprünglicher Erbbauzins jährlich = 1.544,40 €

Erhöhungsbetrag
58,6 % x 1.544,40 € 905,29 €

Erzielbarer Erbbauzins gem. § 9a ErbbauRG 2.449,69 €

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse ergibt, dass der erzielbare Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag nicht höher ist, als der unter Beachtung der Grenzen des § 9a ErbbauRG erhöhte Erbbauzins. Vor diesem Hintergrund ist der erzielbare Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag auch für die weitere Wertermittlung zugrunde zu legen.

[1] Verbraucherpreisindex, Basis 2020 = 100, Statistisches Bundesamt 2025
[2] 4-Pers.-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittl. Einkommen, Basis 1995 = 100, Statistisches Bundesamt 2025
[3] Beginn gemäß Erbbaurechtsvertrag
[4] Aktuellste vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Daten
[5] Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Basis 2022 = 100, Statistisches Bundesamt 2025

6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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 01.01.2025 (siehe Anlage 9):

Bodenrichtwert beitragsfrei **350 €/m²**

Grundstücksgröße

Das Wohnhausgrundstück 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	312	1,079

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)

350 x 1,079 : 1,00 - 350 = 28 €/m²

Zuschlag **rd. 30 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu-/ Ab-schlag	
Bodenrichtwert				**350 €/m²**
Stichtag	01.01.2025	18.12.2025		
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei		
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland		
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen		
Vollgeschosse	I - II	II		
Bauweise		offen		
Fläche (m²)	600	312	s.o.	**30 €/m²**
Tiefe (m)	30	31		
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	1 Whg.		
Lage in Richtwertzone	normal	normal		
Angepasster Bodenrichtwert				**380 €/m²**

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:

312	m²	x	380 €/m²		=	118.560 €

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks gesamt rd. **119.000 €**

6.4 Vergleichswert des Erbbaurechts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Erbbaurechts gem. § 49 ImmoWertV ermittelt ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist hier der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Der Vergleichswert ergibt sich anschließend durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		308,00 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		134,30
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		700,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.325,95 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		408.393 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1.2		20.000 €
Gebäudeherstellungskosten		428.393 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		13 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		67 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,1625
· Betrag		-69.614 €
Zeitwert		
· Gebäude		358.779 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		**358.779 €**

Zeitwert Garagengebäude **17.000 €**

Gebäudewerte insgesamt **375.779 €**

Hausanschlüsse (pauschal 8.000 € alterswertgemindert) **6.700 €**

Zeitwert Außenanlagen
Anteilig in % der Gebäudewerte einschl. der alterswert-geminderten Hausanschlüsse

382.479 € x 2% = **7.650 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **390.129 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen		**390.129 €**
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks		**119.000 €**
Vorläufiger Sachwert		**509.129 €**
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	**1,15**
Wert des fiktiven Volleigentums		**585.498 €**
Objektspezifischer Erbbaurechtskoeffizient Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an. In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses wird folgender Erbbaurechtskoeffizient angesetzt:	x	**0,80**
Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts		**468.399 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4) 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!		**-7.000 €**
		461.399 €
Vergleichswert rd.		**461.000 €**

7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Erbbaurecht an einem Doppelhaushälftengrundstück.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Im vorliegenden Fall stehen geeignete Daten vom Gutachterausschuss Münster für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 49 (2) ImmoWertV zur Verfügung. Insofern wird der ermittelte Vergleichswert zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 461.000 €

Der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Bewertungsobjekt:

Erbbaugrundbuch von St. Mauritz Blatt 4307
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Erbbaurecht an dem in St. Mauritz Blatt 4306 verzeichneten Grundstück:
Gemarkung St. Mauritz, Flur 5, Flurstück 949, Gebäude- und Freifläche, Tömmersweg 33, Größe 312 m²
eingetragen in Abteilung II Nr. 1 bis zum 31.12.2103.

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 ermittelt mit rd.

460.000 EURO

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

Münster, 19.01.2026 **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.