

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGM-213-25-MS

Grundstück:

**Alter Postweg
48155 Münster**

Flur 2

Flurstücke 165, 172, 180

Gemarkung Wolbeck-Kspl.

Grundbuchblatt 1257 und 1600



Auftraggeber:

Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2
48149 Münster

Geschäftsnummer:

9 K 35/25 und 9 K 36/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) des Grundstücks, Gemarkung Wolbeck-Kspl., Flur 2, Flurstück 180 und des 4/76 Miteigentumsanteils an den Flurstücken 165 und 172, Alter Postweg in 48155 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Mittwoch, 11.02.2026, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

11.02.2026

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 Sachverständige
an öffentlichen Stellen

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:	3
1.2	Grundlagen:	4
1.3	Sonstige und allgemeine Vorbemerkungen:	5
2.0	Grundstückbeschreibungen:	8
2.1	Stadtplan:	10
2.2	Luftbild:	11
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	12
2.4	Grundbücher:	13
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	26
2.6.1	Bodenrichtwert:	26
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	27
2.7	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:	30
3.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	33
3.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 180:	33
3.2	Verkehrswert (Marktwert) des 4/76 Anteil an dem Flurstück 165:	33
3.3	Verkehrswert (Marktwert) des 4/76 Anteil an dem Flurstück 172:	34
3.4	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	35
4.0	Fotoanlage:	36

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 03.12.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft, für das unbebaute Grundstück, Gemarkung Münster, Grundbuchblatt 1257, Flur 2, Flurstück 180 und die 4/76 Miteigentumsanteile an den Flurstücken 165 und 172, Alter Postweg in 48155 Münster, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte (Marktwerte) der vorbezeichneten Versteigerungsobjekte zu erstellen.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 11.02.2026, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die zu bewertenden Flurstücke, soweit möglich, in Augenschein genommen wurden, da die Flurstücke fast vollständig zusammenhängend bewaldet und vollkommen verwildert sind. Die Flurstücke konnten zudem auch zum Teil von der Straße Alter Postweg und Am Filk aus in Augenschein genommen werden.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Münster die Grundbuchauszüge der Grundbuchblätter 1257 und 1600, jeweils vom 22.10.2025 zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 11.02.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die fast vollständig bewaldet sind, bzw. Teil eines zusammenhängenden Waldgebiets sind. Die Flurstücke sind laut schriftlicher Mitteilung eines Miteigentümers nicht vermietet oder verpachtet.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das unbebaute Flurstück 180 (Waldfläche, Erholungsfläche) und das 4/76 Bruchteils-Eigentum an den unbebauten Flurstücken 165 und 172 (Verkehrsfläche, Waldfläche).

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Münster mit Abdrucken vom 22.10.2025
- 4) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 5) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 6) 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)
- 7) 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).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Einschlägige Fachliteratur:
 - Petersen, Schnoor, Seitz [2018]: Verkehrswertermittlung von Immobilien (2018): 3. Auflage;
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige und allgemeine Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das unbebaute Flurstück 180 und den 4/76 Anteil an den Flurstücken 165 und 172. 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.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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 (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungsstichtag 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 Bodenwerts, sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Diese sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Bodenrichtwert), 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 315.000 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.

Die zu bewertenden unbebauten Grundstücke liegen im Außenbereich des Stadtteils Wolbeck (Ortsrandlage), ca. 2,0 Kilometer westlich des Stadtteilzentrums Wolbeck und ca. 6,5 Kilometer östlich von Münster (Stadtrandlage). Das Flurstück 180 wird von der Wegparzelle (Flurstück 172) erschlossen, die an die öffentliche Nebenstraße Alter Postweg grenzt. Die Grundstücke sind unbebaut und nicht erschlossen. Das Flurstück 180 ist zu ca. 50% mit von pflanzlichem Aufwuchs und Bäumen bewaldet. Die Bäume stehen in einem erkennbaren Zusammenhang zu der von dem Flurstück umgebenden Waldfläche. Der restliche Teil des Flurstücks 180 befindet sich in einem völlig vernachlässigten Zustand (Brachland).

Das Flurstück 172 ist im vorderen Bereich nur bis zum Beginn des Flurstückes 180 befahrbar. Der dahinter liegende Bereich ist überwuchert und Teil eines zusammenhängenden Waldgebiets. Es befindet sich ebenso in einem völlig vernachlässigten Zustand. Dieses Flurstück ist trotz der Ausweisung als Wegefläche nicht befestigt und

auch nicht befahrbar. Das Flurstück 165 ist vollständig bewaldet und Teil eines zusammenhängenden Waldgebiets. Es befindet sich ebenso in einem völlig vernachlässigten Zustand. Dieses Flurstück ist trotz der Ausweisung als Wegefläche nicht befestigt und auch nicht befahrbar.

Die Bewertungsobjekte liegen:

ca. 6,5 km von Münster-Zentrum

Ca. 2,0 km vom Stadtteil Wolbeck

ca. 14,0 km von der A1, Anschlussstelle Münster-Nord

ca. 8,0 km von der A43, Anschlussstelle Münster-Süd

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester 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 im Stadtteilzentrum „Gremmendorf“ sowie im Stadtzentrum von Münster.

Von den Versorgungsunternehmen werden die Grundstücke nicht versorgt.

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

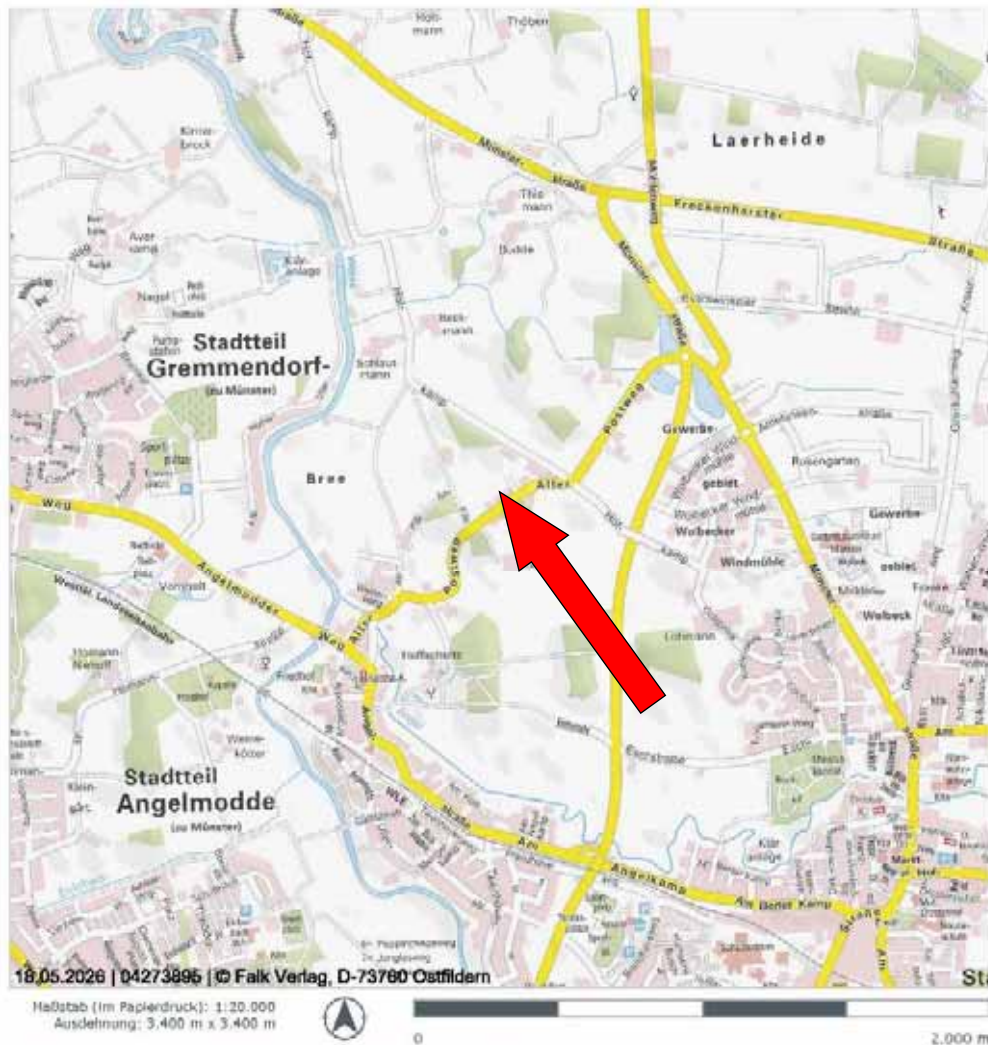
Die Grundstücksgröße des Flurstücks 180 beträgt 1.438 m² in ebener Geländestruktur, ohne Straßenfront. Es ist annähernd regelmäßig geschnitten, wie dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

Die Grundstücksgröße des Flurstücks 172 beträgt 2.922 m² und des Flurstücks 165 beträgt 300 m² in ebener Geländestruktur, jeweils an den Alten Postweg und die Straße Am Filk angrenzend. Sie sind nicht regelmäßig geschnitten, wie dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

48155 Münster , Westf, Alter Postweg 32



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 bündelndekend für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 1:10.000 bis 1:30.000 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 Versteigerung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04273095 vom 10.05.2026 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

48155 Münster , Westf, Alter Postweg 32



16.05.2026 | 04273095 | © Geoportal NRW / on-geo

Maßstab (im Papierdruck): 1:12.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kombination der Ortstreuekameras und unter Hinzunahme eines digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senke/Hochnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bundeskartographie Köln, Geoportal 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

Bestandsaufnahme Köln, Geoportal NRW Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04273095 vom 10.05.2026 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 & Geoportal NRW 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:

<http://www.geoserver.nrw>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbücher:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 1257:

Grundbuch von Münster:	Blatt 1257
Gemarkung:	Wolbeck-Kspl.
Flur:	2
Flurstück:	180
Flurstücksgröße:	1.438 m ²
Lage:	Alter Postweg,
Wirtschaftsart:	Waldfläche, Erholungsfläche

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1:

Betrifft die Voreigentümer der anteilig zu bewertenden Flurstücke. Eintragung eines aufschiebend bedingten Vorerbes. eingetragen am 13.07.2018 gemäß Bewilligung vom 20. Juli 2018.

Ifd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 35/25). eingetragen am 22.10.2025.

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 Grundbuch 1257 bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht ausdrücklich Gegenstand der Bewertung sind.

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 1600:

Grundbuch von Münster:		Blatt 1600	
Gemarkung:		Wolbeck-Kspl.	
Flur:		2	
<u>Flurstück:</u>	<u>Flurstücksgröße:</u>	<u>Wirtschaftsart:</u>	<u>Lage:</u>
172	2.922m ²	Verkehrsfläche, Waldfläche	Alter Postweg
165	300 m ²	Verkehrsfläche, Waldfläche	Alter Postweg

Zu je 4/76 Anteil in Erbengemeinschaft

**Eintragungen in Abteilung II
des Grundbuchs:**

lfd. Nr. 1: Flurstück 172 betreffend

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wolbeck-Kspl. Flur 2 Flurstück 163 (Wolbeck Blatt 1342). Eingetragen unter Bezugnahmen auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1977 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 am 20. Dezember 1977 und hierher übertragen am 13. Juli 1984.

lfd. Nr. 2: Flurstück 165 betreffend

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Wolbeck-Kspl. Flur 2 Flurstück 164 (Wolbeck Blatt 1341). Eingetragen unter Bezugnahmen auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1977 zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 am 20. Dezember 1977 und hierher übertragen am 13. Juli 1984.

lfd. Nr. 3:

betrifft andere Bruchteils-Eigentümer

lfd. Nr. 4:

gelöscht

lfd. Nr. 5:

betrifft andere Bruchteils-Eigentümer

lfd. Nr. 6:

gelöscht

lfd. Nr. 7:

Betrifft die Voreigentümer der anteilig zu bewertenden Flurstücke. Eintragung eines aufschiebend bedingten Vorerbes. Eingetragen am 13.07.2018 gemäß Bewilligung vom 20. Juli 2018.

lfd. Nr. 8:

Lastend auf dem 4/76 Anteil der Eigentümer. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 36/25). Eingetragen am 22.10.2025.

**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 Grundbuch 1600 bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht ausdrücklich Gegenstand der Bewertung sind.

Die Ersatzwerte der Eintragungen laufende Nummer 1 und 2 in Abt. II des Grundbuch 1600 werden dem Gericht auftragsgemäß in einem gesondertem Schreiben zur Verfügung gestellt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Grundstücke Alter Postweg, Gemarkung Wolbeck-Kspl., Flur 2, Flurstücke 172, 165 und 180 im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Grundstücke „Alter Postweg“, Gemarkung Wolbeck-Kspl., Flur 2, Flurstück 180, 172 und 165 nicht im städt. Altlasten-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

Erschließungskosten:

Nach Auskunft vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster wurde schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke von der Straße Alter Postweg erschlossen werden. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch wurde bislang nicht erhoben. Die Grundstücke liegen im Außenbereich, daher fällt ein Erschließungsbeitrag zur Zeit nicht an.

Eine Kostenerstattung für die Ausgleichsflächen nach §§ 135 a-c des Baugesetzbuches /BauGB) ist derzeit nicht zu leisten.

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) werden für die Straße Alter Postweg nicht mehr erhoben. Seit dem 01.01.2026 besteht ein Beitragserhebungsverbot.

Ein Kanalanschlussbeitrag wurde für das Grundstück bisher nicht gezahlt. Eine Beitragspflicht für Grundstücke im Außenbereich entsteht erst nach dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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 zu bewertenden Flurstücke zu beachten.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen **nicht** im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30, Abs. 1 BauGB, so dass die zu bewertenden Grundstücke demnach gemäß **§ 35 BauGB** (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind.

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
 4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorha-

ben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des § 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der geothermischen Energie oder der Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität,
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient
 - a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder
 - b) auf einer Fläche längs von
 - aa) Autobahnen oder
 - bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisenund in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,

9. der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,
 - b) die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25 000 Quadratmeter und
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben,
 10. der untertägigen Speicherung von Wärme dient und das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wärmequellen und Wärmesenken steht,
 11. der Speicherung von elektrischer Energie in einer Batteriespeicheranlage dient und das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer vorhandenen Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien steht oder
 12. der Speicherung von elektrischer Energie in einer nicht unter Nummer 11 fallenden Batteriespeicheranlage dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einer Entfernung von höchstens 200 Metern zu der Grundstücksgrenze einer Umspannanlage von Höchstspannung zu Hochspannung oder von Hochspannung zu Mittelspannung oder zu der Grundstücksgrenze eines in Betrieb befindlichen oder aufgegebenen Kraftwerks mit einer Nennleistung ab 50 Megawatt und
 - b) die Batteriespeicheranlage verfügt über eine Nennleistung von mindestens 4 Megawatt und
 - c) die von allen nach dieser Nummer zugelassenen Batteriespeicheranlagen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen insgesamt in Anspruch genommene Gesamtfläche in derselben Gemeinde überschreitet nicht 0,5 Prozent der Gemeindefläche und beträgt höchstens 50 000 Quadratmeter.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

- (4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das

Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

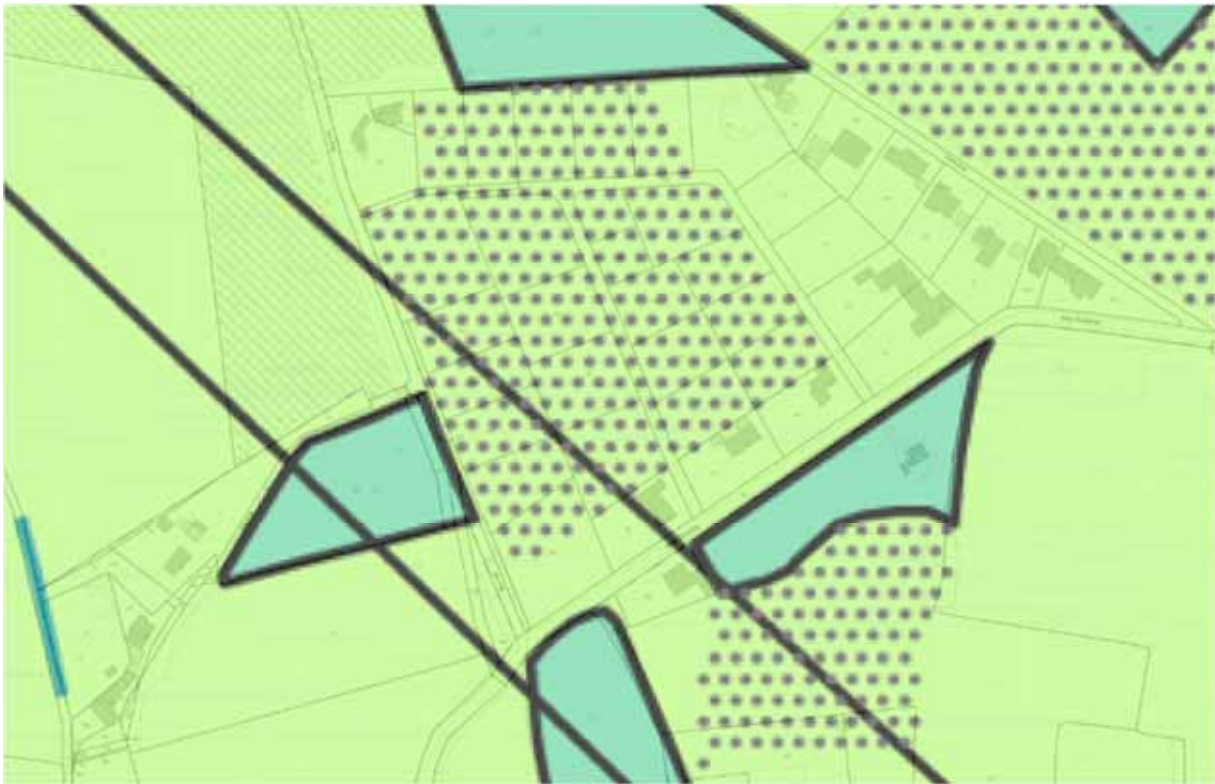
(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6, 8 Buchstabe b und Nummer 9 bis 12 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6, 8 Buchstabe b und Nummer 9 bis 12 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu über-

nehmen, bei einer nach Absatz 1 Nummer 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

- (6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münster weist die zu bewertenden Flurstücke als Flächen für die Landwirtschaft (grüne Farbe), wie auch als Waldflächen (graue Punkte) aus.



(Quelle: Stadt Münster)

Für die Flurstücke liegt kein Beschluss zur Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplans vor. Für die Grundstücke liegt auch keine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) vor.

Die Flurstücke liegen im Bereich folgender Festsetzungen:

Umlegungsverfahren, Sanierungsverfahren

Die Flurstücke befinden sich nicht im Bereich eines entsprechenden Verfahrens.

Erhaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung

Die Flurstücke befinden sich nicht Bereich einer Satzung.

Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan

Die Flurstücke befinden sich im Bereich des Landschaftsplans Werse.

Schutzgebiets.

Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

Die Flurstücke befinden sich nicht im Bereich eines Wasserschutz-/Überschwemmungsgebiets.

Baudenkmal, Naturdenkmal

Auf den Flurstücken befinden sich keine eingetragenen Bau-/Naturdenkmale.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Auf dem Grundstück sind Baulasten eingetragen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Münster ist für die Flurstücke nicht zu berücksichtigen.

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:

Die zonalen Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV belaufen sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster, wie folgt:

Bodenrichtwertnummer 902:

320,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, als Wohnbauland im Außenbereich, bei einer ein bis zweigeschossigen Wohnbebauung, bis zu einer Grundstückgröße von 1.000 m², erschließungskostenbeitragsfrei.

Bodenrichtwertnummer 962:

7,00 €/m²

für die zu bewertenden Flurstücke, als Grünland, Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwertnummer 982:

1,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer forstwirtschaftlichen Fläche bis zu einer Grundstückgröße von 10.000 m², ohne Aufwuchs.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich. Ebenso werden die Flurstücke im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dies bedeutet, dass in der vorbereitenden Bauleitplanung keine Nutzung als Bauland vorgesehen ist. Zudem ist von Seiten der Stadt Münster keine Absicht erkennbar den Bereich, in dem die zu bewertenden Flurstücke liegen, zukünftig anderweitig zu nutzen. Es ist somit aus sachverständiger Sicht, trotz der Ausparzellierung der Flurstücke, keine Bauhoffnung gegeben. Die zu bewertenden Flurstücke werden daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und vorhandenen Vegetation bewertet. Die Flurstücke 165 und 172 sind vollständig bewaldet und daher als forstwirtschaftliche Flächen zu bewerten. Die Zuwegungsflächen des Flurstücks 172 (rund 390 m²), im Bereich der Flurstücke 99, 100, 101 und 102, welche tatsächlich als Verkehrsflächen genutzt werden und befestigt sind, werden mit 10 % des Bodenrichtwerts für Bauland im Außenbereich bewertet. In diesem Wertansatz ist der anteilige Zeitwert der Befestigung bereits enthalten.

Das Flurstück 180 ist zu ca. 50 % bewaldet. Die restliche Fläche könnte, auf Grund der verkehrlichen Erschließung, als Grünfläche, im Sinne einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung, genutzt werden. Die Flächen werden daher entsprechend der bewertet.

Ausgehend von den in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerten, die für die Grundstücke nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich die Bodenwerte wie folgt fest:

Bodenrichtwertnummer 902: (Wohnbauland im Außenbereich)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: = 320,00 €/m²

Bodenrichtwertnummer 982: (Wald / Forstwirtschaft)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: = 1,00 €/m²

Bodenrichtwertnummer 962: (Grünland)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: = 7,00 €/m²

Flurstück 180 (Waldfläche, Erholungsfläche):

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

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 180:				
Waldfläche:	719 m ²	1,00 €/m ²	=	719,00 €
Grünlandfläche:	719 m ²	7,00 €/m ²	=	5.033,00 €
				5.752,00 €
Bodenwert des Flurstücks 180 rund =				<u>5.750,00 €</u>

Flurstück 165 (Verkehrsfläche, Waldfläche):

Flurstück: 165

(4/76 Anteil)

Fläche:

Wertansatz:

Bodenwert:

4/76 Anteil	300 m² x	4/76 x 1,00 €/m²	=	15,79 €
-------------	----------	------------------	---	---------

Bodenwertanteil des Flurstücks 165 rund	=	<u>16,00 €</u>
--	----------	-----------------------

Flurstück 172 (Verkehrsfläche, Waldfläche):

Flurstück: 172

(4/76 Anteil)

Fläche:

Wertansatz:

Bodenwert:

Verkehrsfläche	390 m² x	4/76 x 320,00 €/m² x 10%	=	656,84 €
----------------	----------	--------------------------	---	----------

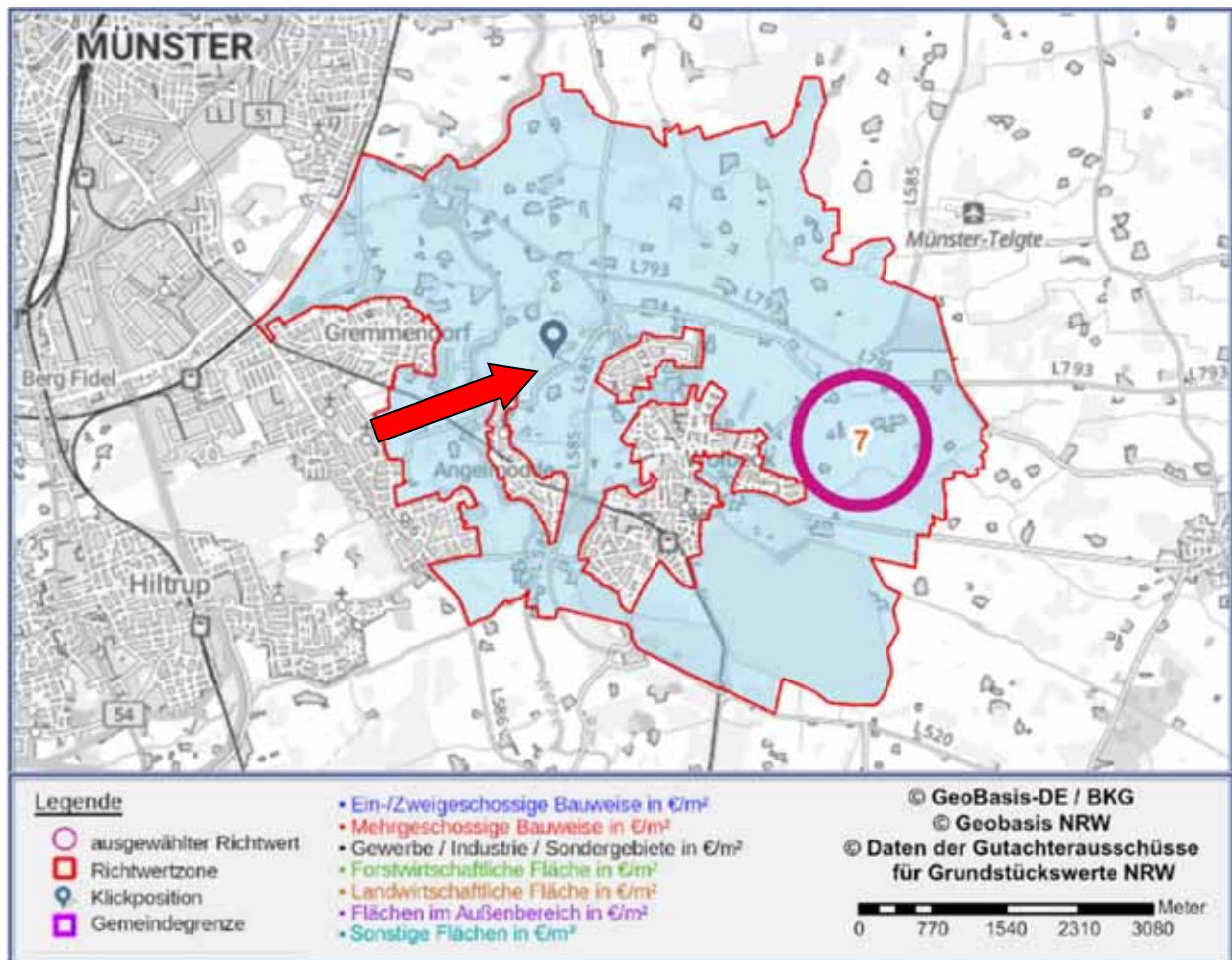
Waldfläche	2.532m² x	4/76 x 1,00 €/m²	=	133,26 €
------------	-----------	------------------	---	----------

 790,10 €

Bodenwertanteil des Flurstücks 172 rund	=	<u>790,00 €</u>
--	----------	------------------------

2.7 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:

Grünland:

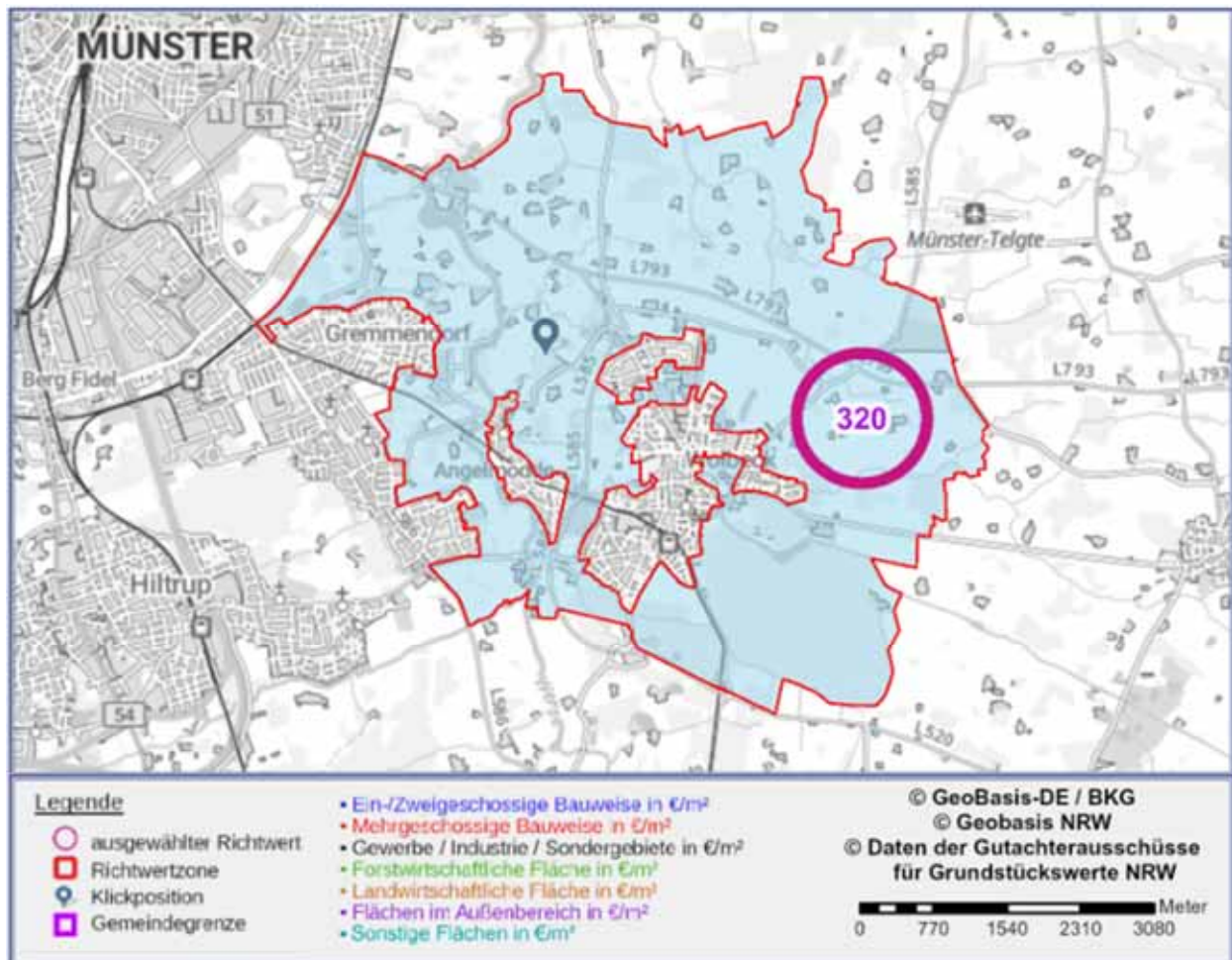


Quelle:

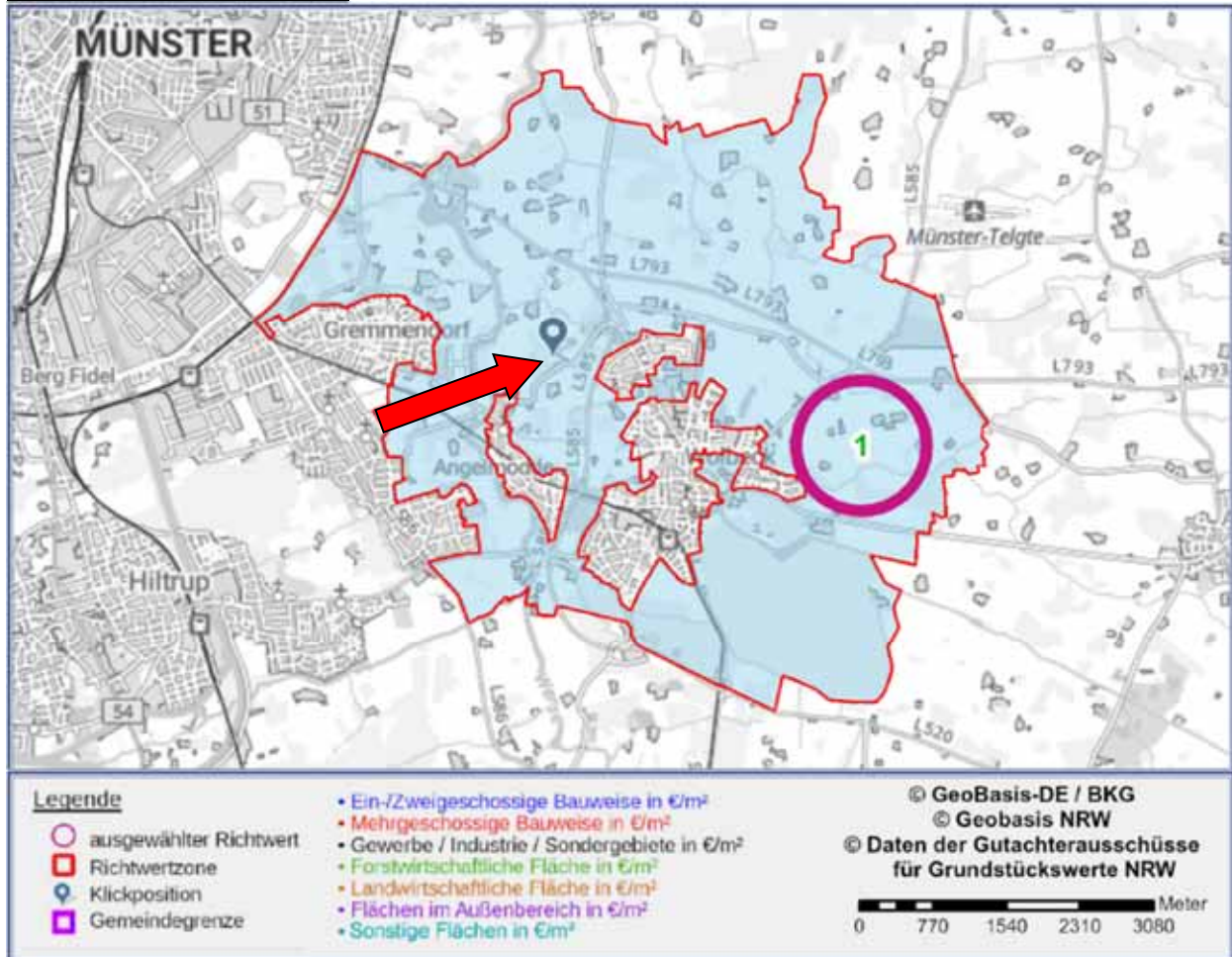
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität:

01.01.2025

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

01.01.2025

Wald / Forstwirtschaft:

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

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

3.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 180:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 5.750,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der unbebauten Liegenschaft Gemarkung Wolbeck Kspl., Flur 2, Flurstück 180, Alter Postweg in 48155 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.02.2026, auf insgesamt

5.750,00 €

(fünfausendsiebenhundertfünfzig Euro)

festgestellt.

3.2 Verkehrswert (Marktwert) des 4/76 Anteil an dem Flurstück 165:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 16,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der unbebauten Liegenschaft Gemarkung Wolbeck Kspl., Flur 2, Flurstück 165 zu 4/76 Anteil, Alter Postweg in 48155 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.02.2026, auf insgesamt

16,00 €

(sechzehn Euro)

festgestellt.

3.3 Verkehrswert (Marktwert) des 4/76 Anteil an dem Flurstück 172:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 790,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der unbebauten Liegenschaft Gemarkung Wolbeck Kspl., Flur 2, Flurstücke 172 zu 4/76 Anteil, Alter Postweg in 48155 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.02.2026, auf insgesamt

790,00 €
(siebenhundertneunzig Euro)

festgestellt.

3.4 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	5.750,00 €
Flurstück 180	i. W.: fünfausendsiebenhundertfünfzig €
Verkehrswert (Marktwert)	16,00 €
4/76 Anteil an dem Flurstück 165	i. W.: sechzehn €
Verkehrswert (Marktwert)	790,00 €
4/76 Anteil an dem Flurstück 172	i. W.: siebenhundertneunzig €

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 35 Seiten, zuzüglich Fotoanlage und ist nur dem Zwecke 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 14.05.2026

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.“