



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 26006-AGM

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Baugrundstück
Sendener Stiege, 48163 Münster**

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

Grundbuch von Albachten Blatt 1790

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1600, Gebäude- und
Freifläche, Sendener Stiege, Größe 175 m²;
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1601, Gebäude- und
Freifläche, Sendener Stiege, Größe 25 m²;
Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1813, Gebäude- und
Freifläche, Sendener Stiege, Größe 689 m²

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 39/25

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Ortsbesichtigung und Stichtag 04.03.2026
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



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

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zzgl. 3 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

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	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Wirtschaftliche Einheit	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
5. Wertermittlungsverfahren	10
6. Bodenwert	11
7. Nutzung der Privatstraße	14
8. Verkehrswert	15
9. Einzelwerte	16
Anlage 1: Lageplan	17
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	18
Anlage 3: Fotos	19

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/ -informationen:

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)

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 04.03.2026 in der Zeit von 14.00 - 14.15 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war keine weitere Person zum Ortstermin erschienen. Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße aus durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern den Eigentümern zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücksteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Albachten Blatt 1790

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1600, Gebäude- und Freifläche, Sendener Stiege, Größe 175 m² Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1601, Gebäude- und Freifläche, Sendener Stiege, Größe 25 m² Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1813, Gebäude- und Freifläche, Sendener Stiege, Größe 689 m² Lfd. Nr. 4/ zu 3 des Bestandsverzeichnisses: Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Versorgungs- leitungsrecht) an dem Grundstück <i>Gemarkung Albachten Flur 10, Flurstück 1748 (Anmerkung: aktuelle Bezeichnung redaktionell eingefügt)</i>. Lfd. Nr. 5/ zu 3 des Bestandsverzeichnisses: Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Versorgungs- leitungsrecht) an dem Grundstück <i>Gemarkung Albachten Flur 10, Flurstück 1523 (Anmerkung: aktuelle Bezeichnung redaktionell eingefügt)</i>. Lfd. Nr. 6/ zu 3 des Bestandsverzeichnisses: Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Versorgungs- leitungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Albachten Flur 10 Flurstück 136 (Albachten Blatt 691), eingetragen daselbst in Abteilung II Nr. 4; vermerkt am 26. April 1988 in Albachten Band 13 Blatt 335 und hierher übertragen am 13.12.2023.
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1, 2, 3 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 39/25). Eingetragen am 05.01.2026.

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. 315.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahlreicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungseinrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als 55.000 Studenten

Wohnlage

Das Objekt liegt im südlichen Randbereich des Stadtteils Albachten, ca. 1 km Luftlinie vom Stadtteilzentrum von Albachten und ca. 8 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch eingeschossige Einfamilienhäuser, eine großflächige gewerbliche Nutzung (Druckerei) sowie Grünlandflächen; die "Bahnlinie Wanne-Eickel - Hamburg" und die Autobahn A43 schließen sich in ca. 0,2 km bzw. ca. 0,5 km unverbauter Distanz an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind in eingeschränktem Umfang im Stadtteil vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage in einem äußeren Stadtteil (<https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen>)

Entfernungen/ Verkehrslage

ca. 0,3 km bis Bushaltestelle
ca. 0,5 km bis Bahnhofsteilpunkt
ca. 9 km bis Autobahnkreuz A1/ A43

Topografische Lage

Weitgehend ebenes Gelände

Immissionen

Straßen-/Bahnverkehrsgeräusche

Grundstücksausrichtung/
Zuschnitt

Es handelt sich um unregelmäßig zugeschnittene Grundstücke, die westlich der Zufahrtsstraße liegen.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Objekt liegt an einer privaten Stichstraße der Sendener Stiege.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster stehen keine Erschließungs-/ Kanalanschlussbeiträge aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Keine
Altlasten	Der Stadt Münster sind für das Bewertungsgrundstück 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	Wohnbaufläche Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
Wege-/Leitungsrecht	Im Grundbuch Abteilung I, lfd. Nrn. 4/zu3, 5/zu3 und 6/zu3 sind zugunsten des Grundstücks Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstück 1813 Wege- und Leitungsrechte zulasten der Grundstücke Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstücke 1748, 136 und 1523 eingetragen. Sie berechtigen zur Nutzung der privaten Stichstraße von der öffentlichen Straße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1813.
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Überbau	Nicht bekannt
Weitere Festlegungen	Keine bekannt

3.5 Wirtschaftliche Einheit

Die drei Grundstücke Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstücke 1600, 1601 und 1813 sind jeweils unbebaut. Es bestehen zwischen den drei Grundstücken verschiedene Abhängigkeiten wie z.B. dass sich die im Grundbuch Abteilung I, lfd. Nr. 4/zu3, 5/zu3 und 6/zu3 dinglich gesicherten Wege- und Versorgungsleitungsrechte nur auf das Flurstück 1813 beziehen und dass sich die beiden Flurstücke 1600 sowie 1601 auch im Hinblick auf die Lage, die Form und die Größe nur zusammen mit dem Flurstück 1813 wirtschaftlich nutzen lassen. Insofern bilden die drei Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungstichtag eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln. Wobei dabei im vorliegenden Gutachten unterstellt wird, dass keinerlei gegenseitige Forderungen bestehen und dieser Zustand beibehalten wird.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Bewertungsgrundstücke wurden zuletzt anscheinend als Gartenfläche genutzt, sind aber offensichtlich bereits seit längerer Zeit ungenutzt. Es befinden sich dort Wiesenflächen, Bäume, etc.

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 01.01.2025 (siehe Anlage 2):

Bodenrichtwert beitragsfrei **540 €/m²**

Anmerkung: Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 sind am Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht.

Konjunkturelle Weiterentwicklung

Am Grundstücksmarkt zeichnet sich zum Wertermittlungstichtag keine Preisveränderung ab. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird daher folgender Zu-/Abschlag angesetzt:

(= Bodenrichtwert x Zu-/Abschlag)
540,00 €/m² x 0% = 0 €/m²

Zu-/Abschlag rd. **0 €/m²**

Lagequalität

Die Bewertungsgrundstücke weichen vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab. Vorteilhaft ist die derzeit noch unverbauete Randlage mit Anschluss an Grünlandflächen. Allerdings sind diese Grünlandflächen im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen und könnten gemäß § 34 BauGB bebaut werden. Nachteilig wirken sich die direkte Anschlusslage an Gewerbeflächen und die geringen Entfernungen von nur ca. 0,2 km zur "Bahnlinie Wanne-Eickel - Hamburg" sowie von nur ca. 0,5 km zur Autobahn A43 aus. Zusammenfassend wird folgender Abschlag als marktgerecht eingeschätzt:

(= Bodenrichtwert x Abschlag)
540,00 €/m² x -10% = -54 €/m²

Abschlag rd. **-50 €/m²**

Grundstücksgröße

Die Bewertungsgrundstücke in ihrer Gesamtfläche weichen vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Größe des Grundstücks" ab. Größere Grundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem geringeren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist ein Abschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnung des Abschlags für die größere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück (in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster):

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	600	1,000
Bewertungsgrundstück	889	0,967 (interpoliert)

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

$$540 \quad \times \quad 0,967 \quad : \quad 1,00 \quad - \quad 540 \quad = \quad -18 \text{ €/m}^2$$

Abschlag rd. -20 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			540 €/m²
Stichtag	01.01.2025	04.03.2026	
Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2025			s.o. 0 €/m²
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Bauweise		offen	
Vollgeschosse	I - II	-	
Tiefe (m)	30	ca. 32	
Fläche (m ²)	600	175 25 689 889	s.o. -20 €/m²
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	< 3 Whg.	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal		s.o. -50 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			470 €/m²

Weitere Zu-/ Abschlüsse 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:

$$889 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 470 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 417.830 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 418.000 €

7. Nutzung der Privatstraße

Die Erschließung der Bewertungsgrundstücke erfolgt über eine gepflasterte Privatstraße (Stichstraße der Straße "Sendener Stiege"), die über die Grundstücke Gemarkung Albachten, Flur 10, Flurstücke 1748, 136 und 1523 verläuft (vgl. Punkt 3.4). Bei der betreffenden Wegefläche wird eine anteilige Inanspruchnahme durch die Bewertungsgrundstücke von ca. 15 % angenommen.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für den Erhalt eines ordnungsgemäßen Zustandes der Privatstraße nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB eine Kostenbeteiligung gefordert werden kann, die sich ermittelt unter Berücksichtigung von Größe der Privatstraße (ca. 280 m²) und anteiliger Mitbenutzung (ca. 15 %) bei ewiger Kapitalisierung (Basis: Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke).

$$280 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 3,00 \quad \text{€/m}^2 \quad \times \quad 15\% \quad \times \quad (1/2 \%) = 6.300,00 \text{ €}$$

Abschlag für die Nutzung der Privatstraße rd. 6.000,00 €

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baugrundstück.

Die Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach dem äußeren Eindruck.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr richtet sich der Verkehrswert unbebauter Grundstücke nach dem Bodenwert.

Der Bodenwert wurde ermittelt mit rd.	418.000 €
Abschlag für die Nutzung der Privatstraße rd.	-6.000 €
Summe	<u>412.000 €</u>

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Sendener Stiege, 48163 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 ermittelt mit rd.

412.000,00 EURO

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



Münster, 13.04.2026

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.