

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24046-AGM

Grundbuch	<u>Münster Blatt 8959</u> Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Münster, Flur 194, Flurstück 192, Gebäude- und Freifläche, Kriegerweg 23, Größe 1.666 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 108/24
Objektbeschreibung	Grundstück (1.666 m ²), bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Ursprungsbaujahr ca. 1920er Jahre, Um-/Anbau 1970, massive Bauweise, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, 1 Wohnung, 2 Appartements und 3 Studentenzimmer mit insg. ca. 220 m ² Wohnfläche) und Werkstattgebäude/Garage (Genauere Baujahre unbekannt, Ursprungsalter mehr als 60 Jahre; 1-geschossig; Satteldächer)
Verkehrswert	EURO 1.510.000

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

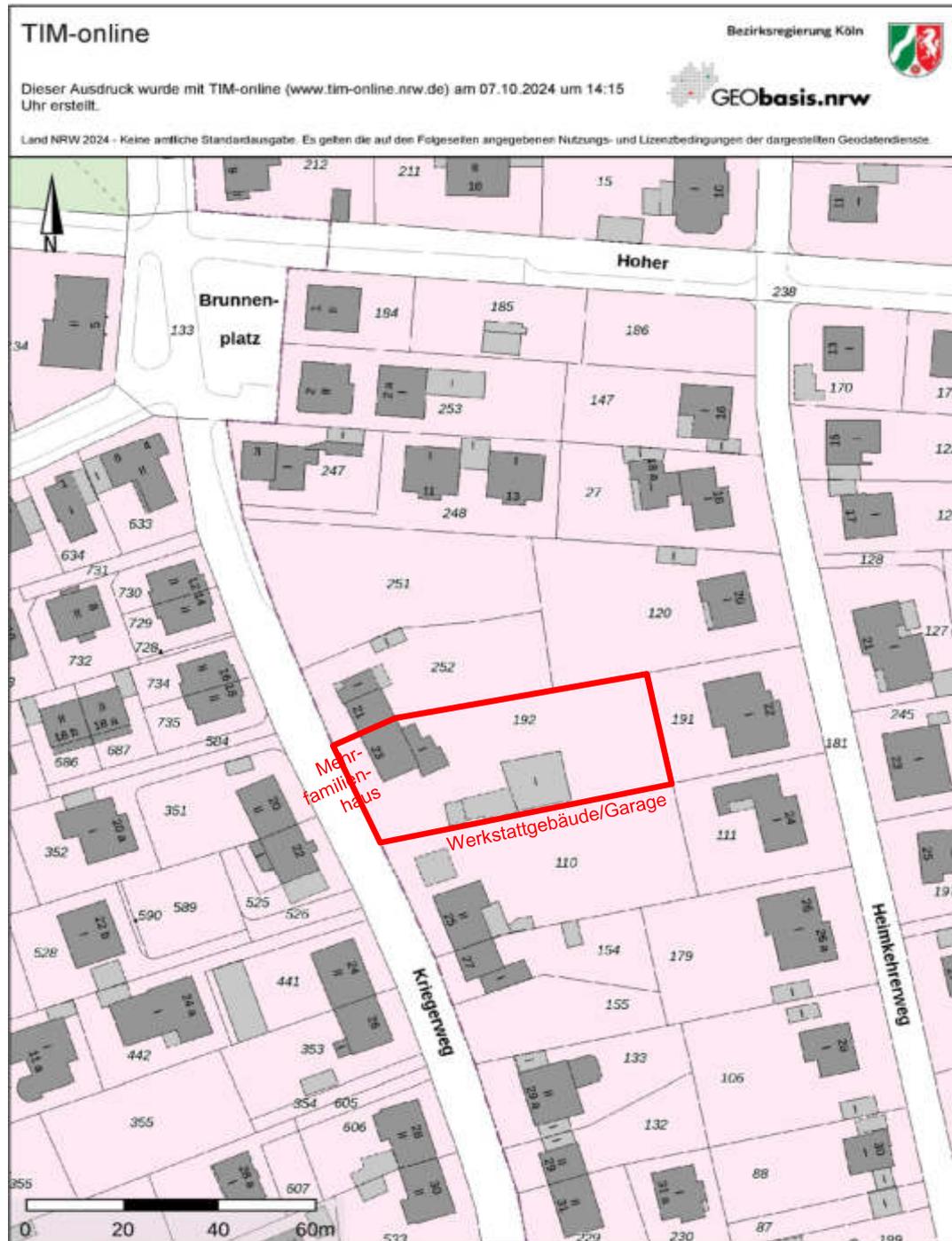
Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

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

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

Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab

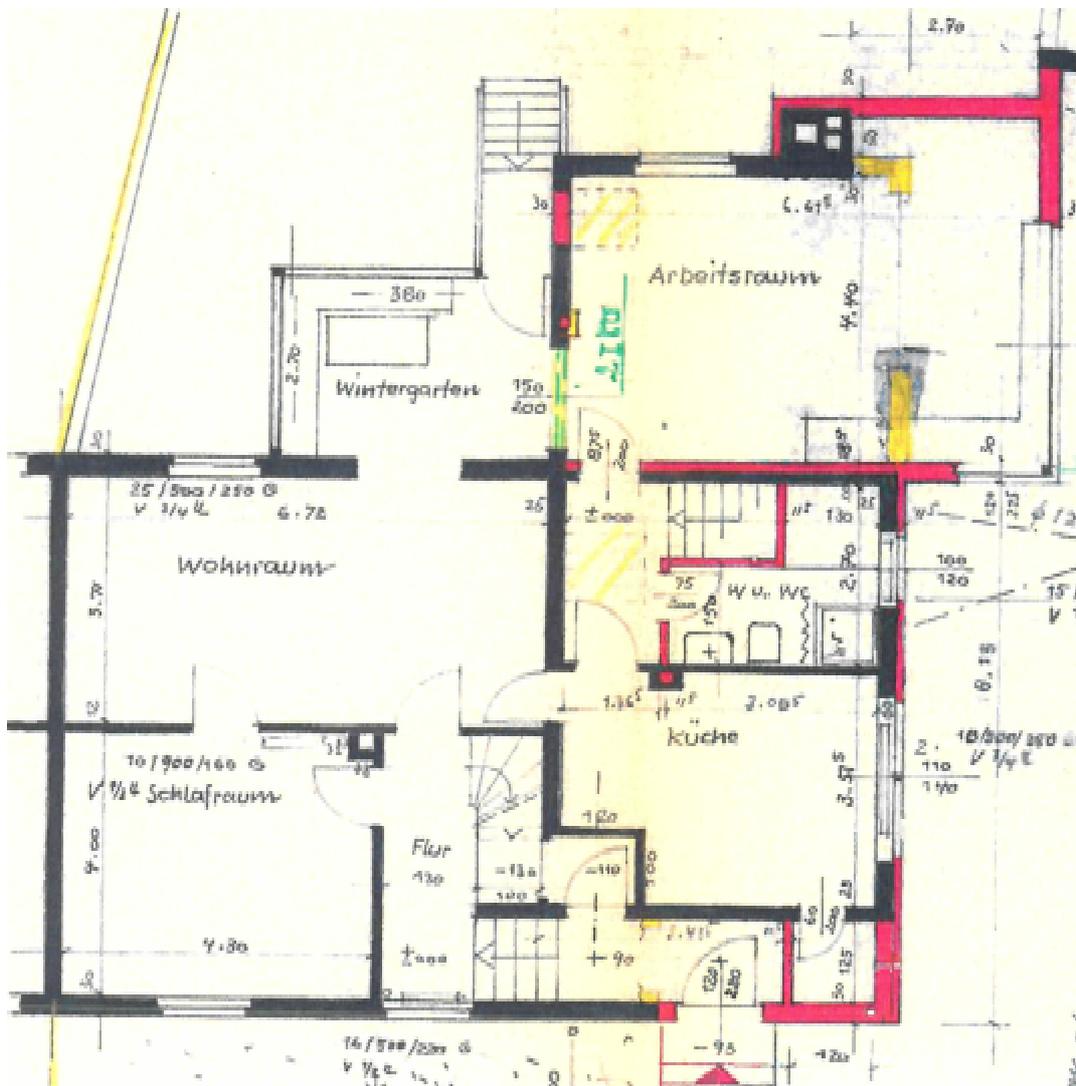


**Bewertungsobjekt
Kriegerweg 23
48153 Münster**

Anlage 2: Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



**Bewertungsobjekt
Kriegerweg 23
48153 Münster**



Anlage 4: Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss

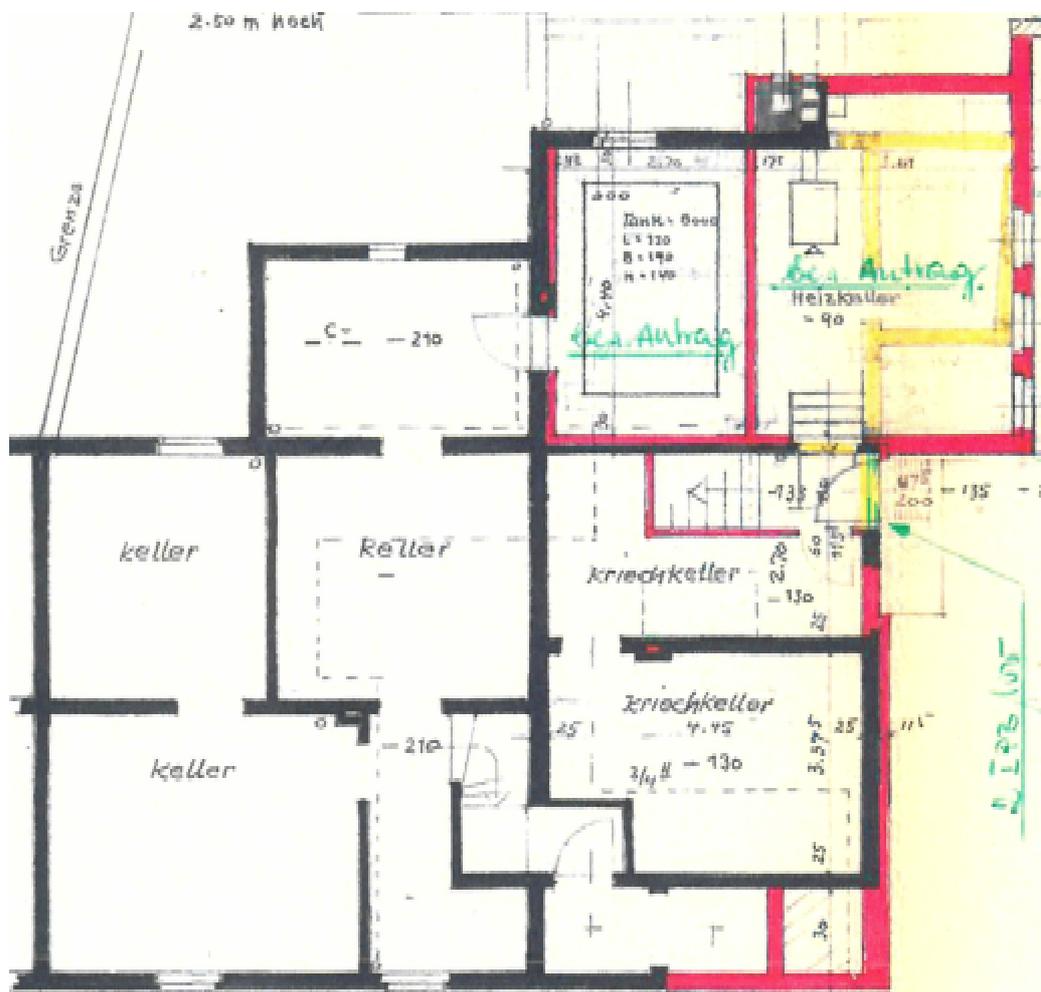
Keine Dachgeschosszeichnung vorliegend

**Bewertungsobjekt
Kriegerweg 23
48153 Münster**

Anlage 5: Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

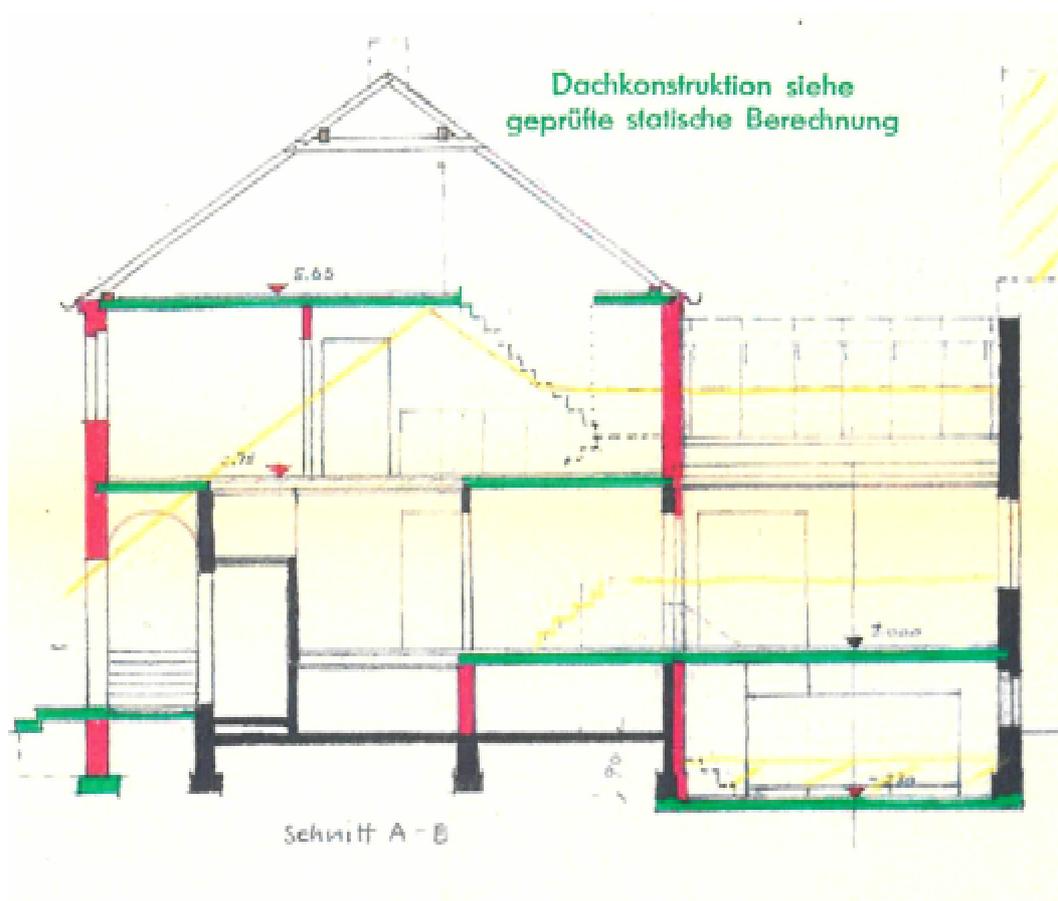


**Bewertungsobjekt
Kriegerweg 23
48153 Münster**

Anlage 6: Wohnhaus - Schnitte

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



**Bewertungsobjekt
Kriegerweg 23
48153 Münster**

Anlage 7: Ehemaliges Werkstattgebäude - Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



**Bewertungsobjekt
Kriegerweg 23
48153 Münster**

Anlage 8: Brutto-Grundfläche Wohnhaus

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche **Bereich a/ b
(m²)**

Wohnhaus

Gebäudeteil Baujahr ca. 1925

KG	7,095 x 8,430 3,900 x 2,800	=	70,73
EG	7,095 x 8,430 3,900 x 2,800	=	70,73
OG	7,095 x 8,430	=	59,81
DG	7,095 x 8,430	=	<u>59,81</u>
Brutto-Grundfläche (m ²) ca.			261,08

Gebäudeteil Baujahr ca. 1970

KG	4,815 x 8,430 7,215 x 4,700 4,100 x 0,900	=	78,19
EG	4,815 x 8,430 7,215 x 4,700 4,100 x 0,900	=	78,19
OG	4,815 x 8,430 7,215 x 4,700 4,100 x 0,900	=	78,19
DG	4,815 x 8,430	=	<u>40,59</u>
Brutto-Grundfläche (m ²) ca.			275,16

Brutto-Grundfläche gesamt (m²) ca.

536,25

Anlage 9: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses

Das Ursprungsgebäude aus dem Baujahr ca. 1925 wurde im Jahr ca. 1970 um einen Anbau erweitert. In dieser überschläglichen Berechnung wird das mittlere Baujahr durch folgende Verhältnisrechnung ermittelt:

Baujahr ca. 1925

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 261,08 m²

Baujahr ca. 1970

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 275,16 m²

Brutto-Grundfläche gesamt ca. 536,25 m²

Mittleres Baujahr

(= Baujahr Altsubstanz x (m² Altsubstanz : m² gesamt) + Baujahr Anbau x (m² Anbau : m² gesamt ...)

$$\begin{array}{rcl}
 & 1925 & \times (261,08 : 536,25) \\
 + & 1970 & \times (275,16 : 536,25) = 1948
 \end{array}$$

Die Verhältnisrechnung entsprechend den Anteilen an der Brutto-Grundfläche ergibt für das gesamte Gebäude das mittlere Baujahr rd. 1948.

Anlage 10: Wohnfläche

Gemäß Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Anmerkung: Für die von den dargestellten Bauzeichnungen abweichenden Grundrissaufteilungen und Raumbezeichnungen sind in den amtlichen Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die vorhandenen Unterlagen als Grundlage verwendet.

Wohnung Erdgeschoss					(m²)
Wohnraum	6,720 x	3,710	x 0,970	=	24,18
Schlafraum	4,300 x	4,000	x 0,970	=	16,68
Küche	(4,500 x 3,515 -0,500 x 0,300 -1,200 x 1,000)		x 0,970	=	14,03
Abstellraum	1,200 x	1,250	x 0,970	=	1,46
Bad	3,085 x	1,500	x 0,970	=	4,49
Flur	1,365 x	2,700	x 0,970	=	3,57
Arbeitsraum	(6,615 x 4,400 2,700 x 1,000)		x 0,970	=	30,85
Wintergarten	3,800 x	2,700	x 0,970	=	<u>9,95</u>
Wohnung Erdgeschoss m ² ca.					105,22

Obergeschoss

Zimmer 2	4,300 x 4,000	x 0,970	=	16,68
Appartement einschl. Bad	(5,600 x 3,710 1,020 x 3,710)	x 0,970	=	23,82
Zimmer 1	(4,515 x 5,015 -1,715 x 2,100)	x 0,970	=	18,47
Bad	2,800 x 2,700	x 0,970	=	<u>7,33</u>
Obergeschoss m ² ca.				66,31

Dachgeschoss

Es liegen keine Bauzeichnungen vor. Die Wohnfläche wird daher auf Grundlage der Brutto-Grundfläche überschläglich wie folgt ermittelt:

12,56 m	x	8,43 m	x	0,45 = 47,65	rd.	<u>48,00</u>
Dachgeschoss (m ²) ca.						48,00

Wohnfläche gesamt m² ca. 219,53

Anlage 11: Brutto-Rauminhalt des ehemaligen Werkstattgebäudes

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Werkstattgebäude/Garage	(m³)
Grundfläche (digitale Messung) x gemittelte Höhe 410,00 m ² x 4,00 m	= 1.640,00
Sonst. Gebäudeteile pauschal/Rundung	= <u>60,00</u>
Brutto-Rauminhalt m³ ca.	1.700,00

Anlage 12: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster**



Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: 0251/492-6214

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Münster.

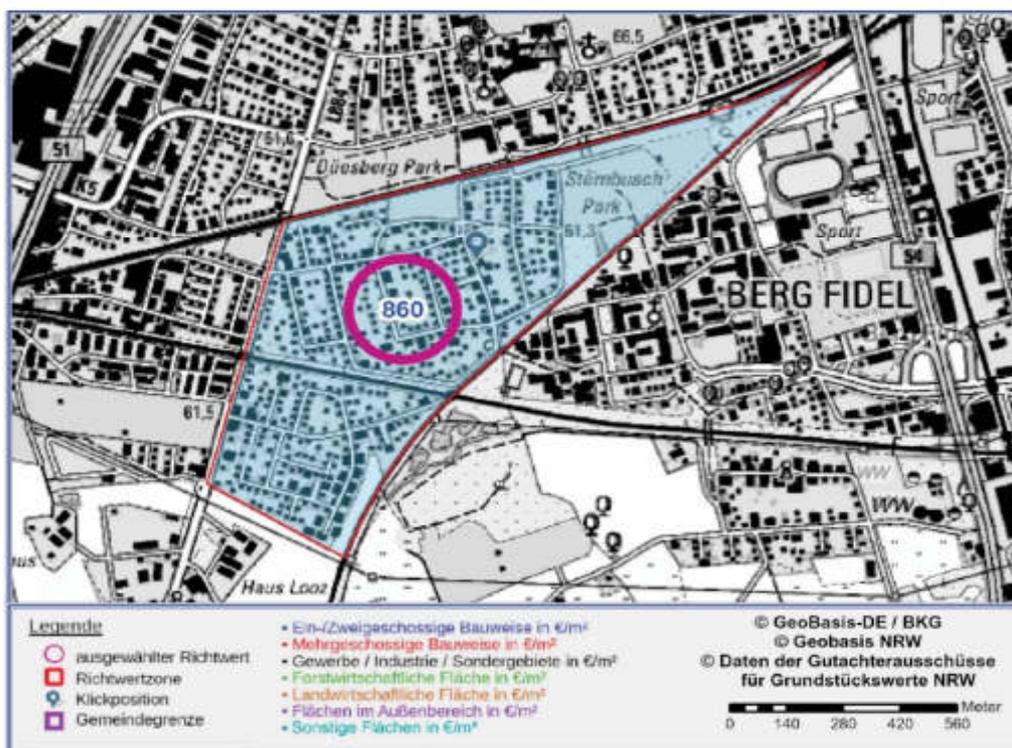


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Münster
Postleitzahl	48153
Gemarkungsname	Münster
Gemarkungsnummer	5001
Ortsteil	Geist
Bodenrichtwertnummer	95
Bodenrichtwert	860 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	820 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	ab 3 Einheiten: WGfZ bis 1,0, andernfalls Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 13: Fotos

Mehrfamilienhaus: Ansicht von Südwesten



Mehrfamilienhaus: Ansicht von Osten



Anlage 13: Fotos

Mehrfamilienhaus: Wohnraum im Erdgeschoss



Mehrfamilienhaus: Kaminraum und Essraum im Erdgeschoss



Anlage 13: Fotos

Mehrfamilienhaus: Schlafrum im Erdgeschoss



Mehrfamilienhaus: Bad im Erdgeschoss



Anlage 13: Fotos

Mehrfamilienhaus: Zimmer 2 im Obergeschoss



Mehrfamilienhaus: Bad im Obergeschoss



Anlage 13: Fotos

Mehrfamilienhaus: Treppenraum im Obergeschoss



Mehrfamilienhaus: Zimmer 3 im Dachgeschoss



Anlage 13: Fotos

Mehrfamilienhaus: Kellerraum



Mehrfamilienhaus: Kellerraum



Anlage 13: Fotos

Werkstattgebäude/Garage: Ansicht von Westen



Werkstattgebäude: Ansicht von Nordosten



Anlage 13: Fotos

Werkstattgebäude: Ansicht von Nordosten



Werkstattgebäude: Ansicht von Osten



Anlage 13: Fotos

Werkstattgebäude: Werkstatt



Werkstattgebäude: Holzlager



Anlage 13: Fotos

Werkstattgebäude: Vorderer Raum rechts



Werkstattgebäude: Vorderer Raum links



Anlage 13: Fotos

Garage: Ansicht von Nordwesten



Garage: Innenraum

