

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25006-AGM

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster Aktenzeichen 9 K 115/24

Grundbuch

Münster Blatt 86

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von
Münster Blatt 0659 unter Nr. 11 des Bestandsverzeichnisses
verzeichneten Grundstück

Gemarkung Münster, Flur 172, Flurstück 79, Gebäude- und
Freifläche, Schmitz Kühlken 8, Größe 637 m²

in Abteilung II Nr. 19 für die Dauer von neunundneunzig
Jahren ab 1. Januar 1964.

Objekt-
beschreibung

Erbbaurecht an einem Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 1971, Fertighaus "Zenker-Haus": Holzkonstruktion auf massivem Kellergeschoss, 1-geschossig mit Dachgeschoss, unterkellert, Wohnfläche ca. 98 m²) und einem Garagengebäude (das Gebäude wurde ursprünglich in Zusammenhang mit einem Behelfsheim in einem hier unbekanntem Baujahr errichtet; Umbau 1971; massive Bauweise) bebaut ist.

Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgten daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.

Verkehrswert

EURO

220.000

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 den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25006-AGM

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster Aktenzeichen 9 K 115/24

Objekt Grundbuch von Münster Blatt 86
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von
Münster Blatt 0659 unter Nr. 11 des Bestandsverzeichnisses
verzeichneten Grundstück
Gemarkung Münster, Flur 172, Flurstück 79, Gebäude- und
Freifläche, Schmitz-Kühlken 8, Größe 637 m²
in Abteilung II Nr. 19 für die Dauer von neunundneunzig
Jahren ab 1. Januar 1964.

Ortsbesichtigung und Stichtag 13.03.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

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

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	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	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1 Wohnhaus	9
4.2 Garagengebäude	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	11
4.5 Restnutzungsdauer	11
4.6 Zubehör, etc.	11
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Wertermittlung Erbbaurecht	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	16
6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	18
6.4 Vergleichswert des Erbbaurechts	20
7. Verkehrswert	24
Anlage 1: Lageplan	25
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	26
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	27
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	28
Anlage 5: Schnitt	29
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	30
Anlage 7: Wohnfläche	31
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	32
Anlage 9: Fotos	33

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)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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 13.03.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.20 Uhr statt. Zum Ortstermin waren neben dem Sachverständigen der Grundstückseigentümer, ein Bekannter des Grundstückseigentümers sowie die Rechtsanwältin, der nicht im Bewertungsobjekt wohnenden Erbbaurechtsnehmerin erschienen. Der im Bewertungsobjekt wohnende Erbbaurechtsnehmer war jedoch nicht erschienen. Eine Besichtigung konnte daher nur von der Straße aus durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Erbbaugrundbuch von Münster Blatt 86

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Münster Blatt 0659 unter Nr. 11 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Münster, Flur 172, Flurstück 79, Gebäude- und Freifläche, Schmitz Kühlken 8, Größe 637 m² in Abteilung II Nr. 19 für die Dauer von neunundneunzig Jahren ab 1. Januar 1964. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechtes sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer ist eingetragen [...]. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. März 1965 bei der Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 16. Juli 1965.</p>
Abteilung I Eigentümer	<p><i>Lfd. Nr. 3.1 und 3.2 (in diesem Gutachten zu bewertende Anteile):</i> <i>- zu je 1/2 Anteil -</i> <i>Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren Angaben</i></p>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Erbbauzins von zweihundertachtunddreißig 88/100 Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Münster Band 478 Blatt 16229 unter Nr. 41 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks (Gemarkung Münster Flur 172 Flurstück 79). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. März 1965 eingetragen am 16. Juli 1965.</p> <p>Veränderungen zu lfd. Nr. 1: Es wurde nachträglich eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Bezug: Bewilligung vom 10.03.2008 (UR-Nr. 240/2008, Notar Dr. Kaven, Münster). Eingetragen am 17.12.2008.</p>

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

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle - während der Dauer des Erbbaurechtes - für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Münster Band 478 Blatt 16229 unter Nr. 41 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks (Gemarkung Münster Flur 172 Flurstück 79). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. März 1965 eingetragen am 16. Juli 1965.

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

Erbbauzins von fünfundneunzig 54/100 Deutsche Mark jährlich vom 1. Januar 1967 ab für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks (lfd. Nr. 11 des Bestandsverzeichnisses von Münster Blatt 0659). Im Range vor dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 2. September 1969.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Weiterer Erbbauzins in Höhe von dreihundertzweiundneunzig 27/100 Euro jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 659. Bezug: Bewilligung vom 10.03.2008 (UR-Nr. 240/2008, Notar Dr. Michael Kaven, Münster). Eingetragen am 17.12.2008.

Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster, 9 K 115/24). Eingetragen am 10.09.2024.

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 in der Siedlung "Schmitz-Kühlken" im westlichen Randbereich des Stadtteils Gremmendorf, ca. 1,3 km Luftlinie vom Ortsteilzentrum von Gremmendorf und ca. 5 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Ein-/Mehrfamilienhäuser; Wald- und Naherholungsflächen sowie ein Gewerbegebiet schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind noch gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 12 km bis Autobahnkreuz A1/A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das westlich seiner Zuwegung liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist über einen Stichweg der Straße "Schmitz-Kühlken" (sehr geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
Erschließungsbeiträge	Angaben der Stadt Münster: <i>"[...] Für die Anlage Schmitz-Kühlken ist bisher kein Erschließungsbeitrag erhoben worden. Ob, ggf. wann und in welcher Höhe ein Beitrag erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden. [...] Der Kanalschlussbeitrag wurde gezahlt."</i>

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Der Stadt Münster sind für das Bewertungsgrundstück keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

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	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
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	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss (Hochparterre) und Dachgeschoss, unterkellert
	Anmerkung: Das Dachgeschoss ist laut Baugenehmigungsunterlagen nicht ausgebaut.
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude wird von einem der beiden Erbbaurechtsnehmer anscheinend selbst genutzt.
Baujahr	1971
Umbauten/Modernisierungen	ca. 2015: Fassadensanierung



4.1.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Konstruktionsart	Fertighaus "Zenker-Haus": Holzkonstruktion auf massivem Kellergeschoss
Fassade des Gebäudes	Holzverkleidung, Zinkblechverkleidung, Sockel mit Mauerwerk
Innenwände	Holzkonstruktion/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke, EG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen	KG: ca. 2,30 m; EG: ca. 2,77 m DG: ca. 2,65 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Gebäudeeingangstür	Holztürelement
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierversglasung
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe, aufgeständerte Terrasse mit teilweiser Überdachung und Treppe
Energieausweis	Nicht vorliegend
Ausstattungsstandard	Einfach bis mittel, als Annahme!

4.2 Garagengebäude Freistehendes Gebäude mit 1 PKW-Stellplatz und Abstellfläche; das Gebäude wurde ursprünglich in Zusammenhang mit einem Behelfsheim in einem hier unbekanntem Baujahr errichtet; Umbau 1971; massive Bauweise; Putzfassaden; Pultdach; Blechschwingtor

4.3 Außenanlagen Bodenbefestigungen mit Betonpflaster, Bruchsteinplatten und Rasensteinen; gärtnerische Anlagen; Schaukelkonstruktion; Zierteich; Metall-Schiebetor; Ver- und Entsorgungsanschlüsse



4.4 Bauzustand

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

Es liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in einigen Bereichen vor: Z.B. Fassadenanschlüsse in einigen Fensterleibungen nicht fertig gestellt; Haustüranlage überarbeitungsbedürftig; Malerarbeiten teils erforderlich (z.B. Garagengebäude); Außenanlagen ungepflegt (Wildwuchs); etc.

Hinweis

Ursprünglich waren an den Außenwänden Fassadenplatten mit Asbestbestandteilen vorhanden. Diese sind am Stichtag nicht mehr sichtbar, stattdessen ist eine Fassadenverkleidung aus Holz sichtbar. Ob noch asbesthaltige oder sonstige schadstoffhaltige Materialien am oder im Gebäude vorhanden sind, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht bestimmt werden.

In diesem Verkehrswertgutachten werden altlasten-/schadstofffreie Gebäude und Außenanlagen unterstellt.

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 des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 26 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 54 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 Wertermittlungstichtag, 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 von 99 Jahren ab 01.01.1964 gerechnet, somit bis zum 31.12.2062. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 38 Jahren.

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

Eine Entschädigung im Falle des Zeitablaufs erfolgt in Höhe des Verkehrswertes der Bauwerke und Anlagen und im Falle des Heimfalls 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 10.03.2008 (UR-Nr. 240/2008, Notar Dr. Michael Kaven, Münster) IV. (Auszug):

"Der Erbbauzins wird auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein. Ändert sich künftig der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland auf der Basis 2000 gegenüber dem für den Beurkundungsmonat geltenden Index, so erhöht oder mindert er im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses.

Eine Änderung des Erbbauzinses erfolgt jedes Mal dann, wenn sich der VPI um mehr als 15 % geändert hat, jedoch frühestens nach Geltendmachung. Der erhöhte oder ermäßigte Erbbauzins ist erstmalig fällig zum auf die Änderung folgenden Zahlungstermin Januar bzw. Juli. Dabei sind bei der Berechnung der Erhöhung zum Zahlungstermin Januar der vorherige Novemberwert zugrunde zu legen, zum Zahlungstermin Juli entsprechend der veröffentlichte Maiwert."

Nach Angaben des Erbbaurechtsgebers erfolgte die letzte Erbbauzinserhöhung per 01.11.2022 auf insgesamt 758,55 €/Jahr. Zusätzliche dinglich gesicherte Erbbauzinsen wurden seit dem Jahr 2008 allerdings nicht ins Grundbuch eingetragen. Daher wird in diesem Gutachten von folgenden Maßgaben ausgegangen.

Gemäß Angaben des Statistischen Bundesamt Deutschland beträgt die prozentuale Veränderung seit März 2008 (Beurkundungsmonat) bis zum letzten November-Indexstand (11/2024): 38,5 %. Demnach kann der Erbbauzins um 38,5 % erhöht werden.

Dinglich gesicherter ursprünglicher Erbbauzins jährlich		
238,88 DM	=	122,14 €
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich		
95,54 DM	=	48,85 €
Dinglich gesicherter zusätzlicher Erbbauzins jährlich		392,27 €
Gesamter dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich		563,26 €

Gesamter dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich **563,26 €**

Erhöhungsbetrag gemäß Erbbaurechtsvertrag

$$563,26 \text{ €} \quad \times \quad 38,50 \text{ \%} \quad = \quad \underline{\underline{216,85 \text{ €}}}$$

Erzielbarer Erbbauzins gemäß Erbbaurechtsvertrag **780,11 €**

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:

$$\frac{\text{VPI}^1 / \text{Lebenshaltungskostenindex}^2 \text{ (12/1963}^3 \text{ bis 11/2024}^4 \text{ mit Verkettung 12/1999)}}{\text{Veränderungsrate gesamt (s.o.):}} = 384,0 \text{ \%}$$

Index Verdienste / Arbeitskosten⁵ (November 1962³ bis Quartal 4/2024⁴)

$$\text{Veränderungsrate gesamt:} \\ 112,5 : 8,9 \quad \times 100 - 100 = 1.164,0 \text{ \%}$$

$$\text{Mittlere Steigerung} \\ (384,0 \text{ \%} \quad + \quad 1.164 \text{ \%}) \quad \times 1 \quad / \quad 2 = 774,0 \text{ \%}$$

$$\text{Ursprünglicher Erbbauzins jährlich} \quad = \quad 122,14 \text{ €}$$

$$\text{Erhöhungsbetrag} \\ 774,0 \text{ \%} \quad \times \quad 122,14 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{945,37 \text{ €}}}$$

Erzielbarer Erbbauzins gem. § 9a ErbbauRG **1.067,51 €**

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 Aktuellster Novemberwert

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 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 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **540 €/m²**

Anmerkung: Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 sind am Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht.

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			540 €/m²
Stichtag	01.01.2024	13.03.2025	
Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2024			0 €/m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	s. unten	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m ²)	600	637	
Tiefe (m)	30	18/34	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	1 Whg.	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			540 €/m²

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$637 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 540 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 343.980 \text{ €}$$

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks gesamt rd. 344.000 €

Anmerkung:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück. Die Erschließungskosten setzen sich zusammen aus dem Kanalanschlussbeitrag und den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch. Für das Bewertungsgrundstück fällt der Kanalanschlussbeitrag nicht mehr an, aber die Erschließungskosten für den Straßenausbau wurden noch nicht erhoben (siehe Punkt 3.3).

Ein Abschlag hierfür entfällt bei der Bodenbewertung, da bei der Wertermittlung gemäß ImmoWertV zunächst von einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen wird. Nach ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (siehe Punkt 6) anzusetzen, um die Modellkonformität der Wertermittlungsparameter (Sachwertfaktor, etc.) zu wahren.

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		297,38 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		130,80
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		610,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.125,36 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		334.661 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1.2		7.000 €
Gebäudeherstellungskosten		341.661 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		54 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		26 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,6750
· Betrag		-230.621 €
Zeitwert		
· Gebäude		111.040 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		111.040 €

Zeitwert Garagengebäude 5.000 €

Gebäudewerte insgesamt **116.040 €**

Hausanschlüsse **6.000 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

116.040 € x 2% = 2.321 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **124.360 €**

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 344.000 €

Vorläufiger Sachwert **468.360 €**

Vorläufiger Sachwert **468.360 €**

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 0,95

Wert des fiktiven Volleigentums **444.942 €**

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 0,60

Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts **266.965 €**

Abschlag Erschließungsbeitrag

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück (siehe Punkte 3.3 und 6.3). Ob, ggf. wann und in welcher Höhe ein Beitrag erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt von der Stadt Münster nicht abschließend bewertet werden. Es wird ein Abschlag angesetzt. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den möglicherweise tatsächlich anfallenden Straßenbaubeiträgen.

637 m² x -35 €/m² = -22.295 €

Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts **244.670 €**

Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts **244.670 €**

**Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag
für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bau-
akten**

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!

-25.000 €

219.670 €

Vergleichswert rd. **220.000 €**

7. Verkehrswert

Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (s. 6.4).

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. 220.000 €

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

Grundbuch von Münster Blatt 86

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Münster Blatt 0659 unter Nr. 11 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung Münster, Flur 172, Flurstück 79, Gebäude- und Freifläche, Schmitz Kühlken 8, Größe 637 m²

in Abteilung II Nr. 19 für die Dauer von neunundneunzig Jahren ab 1. Januar 1964.

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 ermittelt mit rd.

220.000 EURO

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



Münster, 02.04.2025

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.