

Gutachten

Unser Aktenzeichen: AGM-203-25-MS

Grundstück: Ahausweg 15
48161 Münster
Flur 45
Flurstück 237
Gemarkung Münster
Erbbaugrundbuchblatt 51942



Auftraggeber: Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2
48149 Münster

Geschäftsnummer: 9 K 118/24

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) an dem bebauten Erbbaurecht, Gemarkung Münster, Flur 45, Flurstück 237, Ahausweg 15 in 48161 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin: Mittwoch, 02.07.2025, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** 02.07.2025

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.

b.v.s. Sachverständige
Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

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:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibungen:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:.....	14
2.4	Erbbaugrundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:.....	18
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:.....	21
2.6.1	Bodenrichtwert:.....	21
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	22
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	23
3.0	Baubeschreibung:	24
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	25
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:.....	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:.....	29
3.4	Restnutzungsdauer:.....	30
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	31
3.6	Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277:	33
4.0	Wertermittlung des unbelasteten, bebauten Grundstücks:	34
4.1	Ermittlung des Sachwerts:.....	38
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:.....	38
4.1.2	Sachwertberechnung:.....	39
4.2	Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen:	40
4.2.1	Mietsondierung:	40
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:.....	40
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:.....	41
4.2.4	Ertragswertberechnung:	42
5.0	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Grundstücks:	44
5.1	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks:	44
5.2	Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:	45
5.3	Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts:.....	49
5.4	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	50
6.0	Fotoanlage:	51
7.0	Plananlage:	61

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 21.02.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, für das bebaute Grundstück, Gemarkung Münster, Erbbaugrundbuchblatt 51942, Flur 45, Flurstück 237, Ahausweg 15 in 48161 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 02.07.2025, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit den Eigentümern, die jeweils von ihnen bewohnten Bereich der zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Münster der Erbbaugrundbuchauszug vom 01.04.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde uns vom Bauordnungsamt der Stadt Münster die Bauakte, inklusive der Grundriss- und Schnittzeichnungen, zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte wurden von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft. Die Berechnung der Wohnfläche wird anhand eines örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Ich weise jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wird mittels der Maße aus den vorliegenden Zeichnungen ermittelt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 02.07.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ein- bis zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Garage. Das Zweifamilienhaus wird zurzeit in der Haupt- und Nebenwohnung von den Eigentümern bewohnt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen.

Ebenfalls lag der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung nicht vor.

Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss in der Stadt Münster wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt „Ahausweg 15“ keine Vergleichspreise vorliegen, die für das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 25 ImmoWertV heranzuziehen wären.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das bebaute Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Münster
- 4) Erbbaugrundbuchauszug des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 01.04.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) 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)
- 8) 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).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

13) Einschlägige Fachliteratur:

- Petersen, Schnoor, Seitz [2018]: Verkehrswertermittlung von Immobilien (2018): 3. Auflage;
- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2014]: 7. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das bebaute Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. 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.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

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 (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag 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 Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor sowie der Liegenschaftszins und der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Münster), 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 320.000 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.

Das zu bewertende Objekt liegt im südwestlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Gievenbeck und ist ca. 4,9 km per PKW vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Straße Ahausweg, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 921⁰m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Es ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 4,9 km von Münster-Zentrum
 - ca. 5,0 km von der A 1, Anschlussstelle Münster-Nord
 - ca. 11,0 km von der A 43, Anschlussstelle Kreuz Münster-Süd
 - ca. 5,9 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 25,0 km vom Flughafen Münster-Osnabrück
- mit dem PKW entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Flurstück 237 ist mit einem ein- bis zweigeschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit einer Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer teils offenen, teils geschlossenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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 in den umliegenden Stadtteilzentren sowie im Stadtzentrum von Münster.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt laut vorliegender Unterlagen Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung des Objekts erfolgt laut vorliegender Unterlagen über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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

Das Flurstück 237 ist zu ca. 23 % bebaut. Der vordere, nicht bebaute Grundstücksbereich ist vor der Garage und zum Hauseingang gepflastert, zudem sind Beete angelegt. Der rückwärtige Bereich hat zwei Terrassenflächen und ist ansonsten mit Rasen eingesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 30 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 32 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
48161 Münster , Westf, Ahausweg 15




28.08.2025 | 03644019 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

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 flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 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 Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03644019 vom 28.08.2025 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® 2025

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48161 Münster , Westf, Ahausweg 15



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis 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

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03644019 vom 28.08.2025 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® 2025

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Münster)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<https://www.geoportal.nrw>

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

2.4 Erbbaugrundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs Blatt 54942:

Erbbaurecht bis zum 17. Mai 2060 an dem Grundstück

Erbbaugrundbuch von Münster:	Blatt 51942
Gemarkung:	Münster
Flur:	45
Flurstück:	237
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Lage:	Ahausweg 15
Flurstücksgröße:	921 m ²

(Münster Blatt 20544, Abt. II Nr.1)

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belastung durch Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden;

Eigentümer: Eigentümer des Erbbaugrundstücks (Münster Blatt 20544)

Gemäß Bewilligung vom 18. Mai 1961 bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs vermerkt am 20. Juni 1961, umgeschrieben am 6. Juni 2000.

Eintragungen in Abteilung II

des Erbbaugrundbuchs:

lfd. Nr. 1

:

Erbbauzins von jährlich vierhundertzwei- undzwanzig 73,9/100 Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Münster Flur 45 Flurstück 237 (Münster Blatt 20544). Der Erbbauzins ist auf dem Blatte des Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 18. Mai 1961 im

gleichen Range mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20. Juni 1961; umgeschrieben am 6. Juni 2000.

lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechtes für den jeweiligen Grundstückseigentümer; gemäß Bewilligung vom 18. Mai 1961 im gleichen Range mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 20. Juni 1961; umgeschrieben am 6. Juni 2000.

lfd. Nr. 3:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 4:

Zusätzlicher Erbbauzins von jährlich siebenhundertsiebenundachtzig 88/100 Euro für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Münster Flur 45 Flurstück 237 (Münster Blatt 20544).

Bezug: Bewilligung vom 05.12.2003 (UR-Nr. 1346/2003, Notar aus Münster). Einge-tragen am 29.03.2004.

lfd. Nr. 5:

Wurde gelöscht

lfd. Nr. 6:

Weiterer Erbbauzins in Höhe von einhundertdreizehn 18/100 Euro jährlich für den

jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks Münster Flur 45 Flurstück 237 (Münster Blatt 20544).

Bezug: Bewilligung vom 22.11.2005 (UR-Nr. 624/2005, Notar aus Münster). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 19.01.2006.

lfd. Nr. 7:

Wurde gelöscht

lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 118/24). Eingetragen am 20.11.2024.

**Eintragungen in Abteilung III
des Erbbaugrundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Erbbaugrundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht ausdrücklich Gegenstand der Bewertung sind.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Ahausweg 15, Gemarkung Münster, Flur 45, Flurstück 237, im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück „Ahausweg 15“ (Gemarkung Münster, Flur 45, Flurstück 237) nicht im städt. Altlasten-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Städtische Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Ahausweg 15 in Münster nicht als Baudenkmal im Teil A der Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich auch kein Bodendenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz NRW auf dem Grundstück

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Ahausweg 15 in 48161 Münster nicht mit öffentlichen Darlehen gefördert wurde und somit nicht den Bindungen, die sich aus dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ergeben, unterliegt.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Mobilität und Tiefbau, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Ahausweg 15 in 48161 Münster durch die Erschließungsanlage Ahausweg erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für diese Anlage erledigt.

Eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen nach §§135 a – c des Baugesetzbuches (BauGB) ist nicht zu leisten. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

(KAG NRW) werden für den Ahausweg nicht mehr erhoben. Seit dem 01.01.2024 besteht ein Beitragserhebungsverbot.

Die bisher angeforderten Kanalhausanschlusskosten sind bezahlt. Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlussleitungen geändert werden, fallen hierfür Kosten an, die gemäß § 9 Abs. 2 der Kanalbeitragsatzung der Stadt Münster nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Dem Unterzeichner wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster mitgeteilt, dass sich das zu bewertende Objekt, nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 (1) BauGB) befindet, so dass Vorhaben nach der vorhandenen Bebauung (§34 BauGB) zu beurteilen sind.

Für das Grundstück liegt kein Beschluss zur Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes vor. Es liegt keine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) vor.

Das Grundstück liegt im Bereich folgender Festsetzungen:

Umlegungsverfahren, Sanierungsverfahren

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines entsprechenden Verfahrens.

Erhaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich einer Satzung.

Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsplan

Die Grundstücke befinden sich nicht im Bereich eines entsprechenden Schutzgebiets.

Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

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

Baudenkmal, Naturdenkmal

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

Auskunft erteilt die städtische Denkmalbehörde, Tel. 0251/492-6140.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Auskunft erteilt das städtische Bauordnungsamt, Telefon 0251/492-6367.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Münster ist für dieses Grundstück 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 Qualitätsstichtag (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:

Der Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster auf

920,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksgröße von 600 m², erschließungsbeitragsfrei.

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

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich laut Darstellung in der Bodenrichtwertkarte auf ein Richtgrundstück mit einer Richtgrundstücksgröße von 600 m². Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 237) ist 921 m² groß. Die abweichende Grundstücksgröße wird, entsprechend der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten Untersuchungen, durch einen Abschlag auf den Richtwert in Höhe von 3,4 % berücksichtigt.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 920,00 €/m²

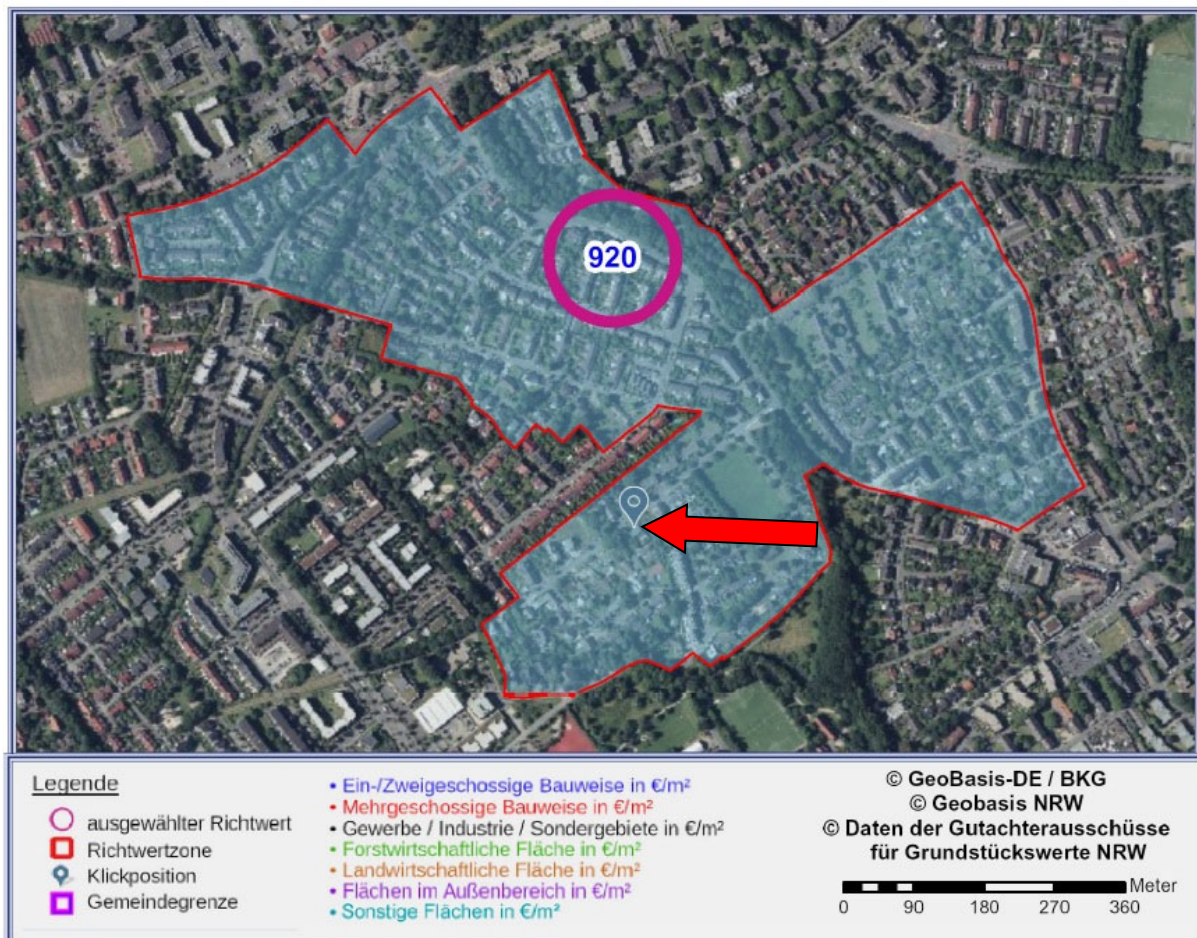
Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Grundstücksgröße, in Höhe von 3,4 %

920,00 €/m ²	x	3,4%	=	-31,28 €/m ²
				888,72 €/m ²
			rd.	890,00 €/m²

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

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück: 237	921 m ²	890,00 €/m ²	=	819.690,00 €
Bodenwert des unbelasteten Flurstücks 237			=	<u>820.000,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:
Aktualität:

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

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen der Auftraggeber und der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

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 einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte sowie der Aussagen des Auftraggebers während des Ortstermins. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung, durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich ein ein- bis zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Garage.

Das Gebäude ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1961 errichtet worden. Das Gebäude ist mit einem Pultdach versehen, welches eine harte Eindeckung hat. Die äußeren Wandflächen sind im Erdgeschoss verklinkert und im Obergeschoss verputzt. Im Jahre ca. 1976 wurde das Gebäude zum Garten mit einem eingeschossigen Anbau erweitert, der Anbau hat ein Satteldach, welches mit Betondachsteinen eingedeckt ist. Im Jahre ca. 2008 wurde das Einfamilienhaus zum Zweifamilienhaus umgebaut und um ein Obergeschoss erweitert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und im Erd- und Obergeschoss, außer an den großen Wohnzimmerfenstern, mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung:	das Gebäude ist teilweise unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 1961 ca. 1976 Anbau ca. 2008 Aufstockung und Umbau zum Zweifamilienhaus
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Wärmedämmung:	entsprechend den jeweiligen Baujahren; ein Energieausweis hat nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen zum Obergeschoss; Stahlbetontreppe mit Fliesen zum Kellerge- schoss
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Hauptgebäude: Dachkonstruktion als Pult- dach in Holzkonstruktion mit harter Einde- ckung; das Obergeschoss ist zu Wohnzwe- cken ausgebaut; Anbau: Dachkonstruktion als Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend Kunststoffrollläden überwie- gend von 2008
Haustür:	Holztüren mit Lichtöffnungen
Innentüren:	Holztüren und Holzfüllungstüren mit Holz- zargen
Oberböden:	Fliesen, Parkett, Natursteinfliesen, Laminat
Deckenverkleidungen:	verputzt, teilweise tapeziert, gestrichen, Holzpaneele im Bereich des Anbaus

Wandverkleidungen:	verputzt, teilweise tapeziert, gestrichen
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Kellergeschoss; Schalterprogramm in zeitgemäßer Ausstattung
Sanitär-Installationen:	<u>KG</u> : Bad mit Dusche, Waschbecken und WC <u>EG</u> : WC und Handwaschbecken <u>OG</u> : WC, zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche <u>Nebenwohnung</u> : WC, Waschbecken, und Dusche
Heizung:	Gaszentralheizung von Mai 2025
Warmwasserbereitung:	über die Heizung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Strom- und Gasanschluss
Besondere Ausstattung:	Hauptwohnung: Kaminofen, elektrische Markise

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von der Straße „Ahausweg“ über eine gepflasterte Fläche. Neben der Garageneinfahrt und dem Weg zum Hauseingang und einem Verbindungsweg, dazwischen ist die vordere Grundstücksfläche mit Sträuchern

und Bäumen bepflanzt. Der rückwärtige und seitliche Grundstücksbereich ist durch das Wohnhaus und durch die Garage sowie durch den Vorgarten erreichbar und mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Es gibt eine plattierte Terrasse vor den jeweiligen Wohnräumen.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ein- bis zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Garage. Das Gebäude wurde ca. 1975 durch einen Anbau Richtung Südosten erweitert. Im Jahre ca. 2008 wurde das Gebäude über dem Hauptteil aufgestockt und mit einem Pultdach versehen. Das Objekt wird zurzeit von den Eigentümern bewohnt.

Das Erdgeschoss der Hauptwohnung teilt sich auf in Diele, Garderobe, Gäste-WC, Küche und einen Wohn-/ und Essbereich. Die Terrasse ist über den Wohn-/ und Essraum zu erreichen. Über eine interne Treppe wird das Obergeschoss erschlossen. Das Obergeschoss ist unterteilt in einen Flur, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Ankleidezimmer (nur über das Elternschlafzimmer zu erreichen) und ein Bad. Im Kellergeschoss befindet sich zudem ein Hobbyraum mit einem Bad, die Deckenhöhe und der Zustand sind unbekannt, da kein Zutritt möglich war. Die Nebenwohnung teilt sich auf in einen Flur, ein Schlafzimmer, ein Bad und einen Wohnraum mit einem offenen Küchenbereich. Die Terrasse ist durch den Wohnraum zu erreichen.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell normal geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maß vorhanden. Die Raumhöhen betragen zwischen ca. 2,47 m und 2,67 m im Erdgeschoss und im Obergeschoss zwischen ca. 1,95 m und ca. 3,10 m. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen bzw. der beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist:

- In der Nebenwohnung ist es an der Außenwand zu Rissbildungen zwischen Anbau und Hauptgebäude gekommen.
- Die Nebenwohnung ist fachgerecht malermäßig aufzuarbeiten.
- Die Rückwärtige Garagentür ist aufzuarbeiten.
- In der Garage sind Risse im Wandbereich erkennbar.
- Es sind Feuchtigkeitsschäden an der nordöstlichen Außenwand durch die Entwässerung des Anbaus vorhanden.
- An der Außenwand der Kelleraußentreppe sind Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich vorhanden.
- In dem plattierten Bereich vor der Garage sind teilweise lose und gebrochene Platten vorhanden.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **15.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein Zweifamilienhaus zu beurteilen, welches ursprünglich ca. 1961 errichtet, ca. 1975 erweitert und ca. 2008 wurde das Gebäude über dem Hauptteil aufgestockt und mit einem Pultdach versehen. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **47 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen werden. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das zu bewertende Objekt hat nach sachverständiger Vorberechnung insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von rund 227 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Hauptwohnung:

Kellergeschoss

Hobbyraum:

$$4,14 * 4,835$$

Faktor:	Fläche:
20,02 m ² x 0,97	<u>19,42 m²</u>
Zwischensumme:	19,42 m ²

Erdgeschoss

Diele:

$$2,98 * 2,97 - 0,85 * 1,42$$

$$7,64 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 7,64 \text{ m}^2$$

Garderobe:

$$1,15 * 1,96 + 0,85 * 0,17$$

$$2,40 \text{ m}^2 * \times 1,0 \quad 2,40 \text{ m}^2$$

Gäste-WC:

$$1,01 * 1,63$$

$$1,64 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 1,64 \text{ m}^2$$

Küche:

$$2,74 * 3,08 - 0,46 * 0,43$$

$$8,24 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 8,24 \text{ m}^2$$

Essen:

$$4,87 * 4,10 + 0,74 * 2,99$$

$$22,18 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 22,18 \text{ m}^2$$

Wohnen:

$$4,235 * 5,77 + 4,24 * 0,21 + 1,50 * 1,38 + 2,99 * 4,13$$

$$39,75 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad \underline{39,75 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 81,85 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

Flur:

$$1,01 * 3,53 + 0,80 * 2,28 + 1,13 * 0,98 + 1,33 * 1,83 + 3,08 * 1,01 - 0,75 * 0,32$$

$$11,80 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 11,80 \text{ m}^2$$

Kind 1:

$$3,02 * 3,18 - 3,02 * 0,03 * 0,5$$

$$9,55 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 9,55 \text{ m}^2$$

Gast:

$$2,93 * 3,18 + 0,29 * 1,67 - 2,93 * 0,03 * 0,5$$

$$9,76 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 9,76 \text{ m}^2$$

Kind 2:

$$1,67 * 3,14 + 3,08 * 2,56$$

$$13,13 \text{ m}^2 \times 1,0 \quad 13,13 \text{ m}^2$$

Ankleide:

4,11 * 1,74	7,15 m ² x 1,0	7,15 m ²
-------------	---------------------------	---------------------

Eltern:

3,83 * 3,93	15,05 m ² x 1,0	15,05 m ²
-------------	----------------------------	----------------------

Bad:

2,78 * 3,92 – 1,94 * 0,15	10,61 m ² x 1,0	<u>10,61 m²</u>
---------------------------	----------------------------	----------------------------

Zwischensumme:		77,05 m ²
----------------	--	----------------------

gesamt		178,32 m ²
--------	--	-----------------------

Gesamt rd.		<u>178,00 m²</u>
-------------------	--	------------------------------------

Nebenwohnung:

	Faktor:	Fläche:
--	---------	---------

Diele:

1,41 * 4,10 + 0,95 * 1,86 + 1,35 * 1,60	9,71 m ² x 1,00	9,71 m ²
---	----------------------------	---------------------

Bad:

3,00 * 1,70 – 0,51 * 0,55 * 0,5	4,96 m ² x 1,00	4,96 m ²
---------------------------------	----------------------------	---------------------

Schlafen:

2,60 * 4,10	10,66 m ² x 1,00	10,66 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Kochen/Wohnen

2,58 * 4,44 + 0,21 * 2,25 + 3,135 * 3,78	23,78 m ² x 1,00	23,78 m ²
--	-----------------------------	----------------------

Zwischensumme:		49,11 m ²
----------------	--	----------------------

Erdgeschoss	rund	49,00 m²
--------------------	-------------	----------------------------

3.6 Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss des Zweifamilienhauses und des Anbaus.

Kellergeschoss

$$13,865 * 7,865 + 4,365 * 1,125 + 3,24 * 1,125 = 117,60 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$13,865 * 7,865 + 4,365 * 1,125 + 3,24 * 1,125 = 117,60 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$13,865 * 7,865 = \underline{109,05 \text{ m}^2}$$

344,25 m²

rund 344,00 m²

Anbau

$$4,99 * 10,49 + 0,885 * 6,125 = 57,77 \text{ m}^2$$

rund 58,00 m²

4.0 Wertermittlung des unbelasteten, bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen, bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 21 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lagen keine geeigneten Kaufpreise vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2021 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (1. Quartal 2025 = 187,3) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen des Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahr (laut Bauakte)	=	ca. 1961
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	47 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	344,0 m ²	1.759,00 €/m ²	605.096,00 €	-41 %	357.007,00 €
Anbau	58,00 m ²	1.541,00 €/m ²	89.378,00 €	-41 %	<u>52.733,00 €</u>
					409.740,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile:
Kaminofen, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung = +5.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, Garage, Zuwegung, Terrassen, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: = +25.000,00 €
439.740,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund 440.000,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

- a) **des unbelasteten Bodenwerts**
- b) **des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen** (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert Flurstück 237 nach 2.6.2	820.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	440.000,00 €
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	1.260.000,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise im Preissegment von 1.200.000,00 €, bei einer Restnutzungsdauer unter 50 Jahren, in der Zone 4 unterhalb des Sachwerts liegen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes, den Untersuchungen des Gutachterausschusses in der Stadt Münster sowie der Lage des Objekts in der Zone 4, hält der Unterzeichner insgesamt einen Abschlag, auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands), in Höhe von 14 % für gerechtfertigt.

1.260.000,00 €	x	- 14 %	- 176.400,00 €
		Summe:	1.083.600,00 €
abzgl. Instandhaltungsrückstau (boG) - ohne Obligo -			-15.000,00 €
			1.068.600,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 1.069.000,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt wird zur Zeit von den Eigentümern selbst bewohnt. Es wird daher keine Miete gezahlt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Münster wird, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Miete für die Hauptwohnung in Höhe von 1.800,00 € (inklusive der Garage) und für die Nebenwohnung von 550,00 € als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten, sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	14,00 € / m ² Wohnfläche / Anno
Garage	106,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 € / Stück / Anno
Garage	47,00 € / Stück / Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Münster hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 % mit einer Standardabweichung von 1,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz und je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz. Für Garagen, Carports etc. werden keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 47 Jahren, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$2.350,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 28.200,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Hauptwohnung	14,00 €/m ² x 178 m ² =	2.492,00 €
--------------	---	------------

Nebenwohnung	14,00 €/m ² x 49 m ² =	686,00 €
--------------	--	----------

Garage	106,00 € x 1 Stck	106,00 €
--------	-------------------	----------

b) Verwaltungskosten

Haus	359,00 €/Stck x 1 Stck =	359,00 €
------	--------------------------	----------

Garage	47,00 €/Stck x 1 Stck =	47,00 €
--------	-------------------------	---------

c) Mietausfallwagnis	2,0 % von 28.200,00 € =	564,00 €
----------------------	-------------------------	----------

Zwischensumme:	<u>4.254,00 €</u>
----------------	-------------------

Zwischensumme rd.:	4.254,00 € =	- 4.254,00 €
--------------------	--------------	--------------

Jahresreinertrag:	=	<u>23.946,00 €</u>
-------------------	---	--------------------

abzgl. Bodenwertverzinsung:

820.000,00 € x 2,0 % =	-16.400,00 €
------------------------	--------------

Reinertrag/ Anno:	=	<u>7.546,00 €</u>
-------------------	---	-------------------

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit des Erbbaurechts von 47 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 30,29. Mithin ergibt sich:

7.546,00 € x 30,29	=	228.568,00 €
--------------------	---	--------------

Zzgl. unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 237	820.000,00 €
	<u>1.048.568,00 €</u>

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	=	- 15.000,00 €
	=	<u>1.033.568,00 €</u>

Ertragswert der baulichen Anlagen bis zum Vertragsablauf:	rd.	<u>1.034.000,00 €</u>
--	------------	------------------------------

5.0 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Grundstücks:

5.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks:

Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	1.069.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert	=	1.034.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung von Reihenmittelhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Münster, Flur 45, Flurstück 237, Ahausweg 15 in 48161 Münster, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.06.2025, auf insgesamt

1.070.000,00 €

(Eine Million siebzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.6.011,- €/m² Wohnfläche, inkl. der Garage.

ermittelt.

5.2 Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:

Einleitung:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Im vorliegenden Fall ist ein bebautes Erbbaurecht zu bewerten.

Der Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Grundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (nach ImmoWertV § 49) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (ermittelt aus Vergleichskaufpreisen oder durch die Gutachterausschüsse) multipliziert und führt dann unter Berücksichtigung von Zu- beziehungsweise Abschlägen (aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen) zu dem Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode nach § 50 ImmoWertV angewandt werden.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zum Wertermittlungszeitpunkt vorlag sowie sich die Auswertungen des Gutachterausschusses auf den schuldrechtlich gezahlten Erbbauzins beziehen, wird hier zur Verkehrswertermittlung des bebauten Erbbaurechts die finanzmathematische Methode nach der Anlage 12 Nr. 2 WertR 2006 herangezogen (zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV). Erforderlich zur Wertermittlung in der Zwangsversteigerung ist bei dieser Methode der vertraglich vereinbarte und in Abt. II des Grundbuches dinglich gesicherte Erbbauzins.

Der erste dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag 1.117,23 €/Anno. Die Erbbauzinsen sind alle wertgesichert, bisher hat eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber bis zum Wertermittlungsstichtag zweimal stattgefunden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 35 Jahre, das Erbbaurecht endet am 17. Mai 2060. Da die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, ergibt sich ein für den Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf (Heimfall) zu entschädigender Gebäudewertanteil.

Im Erbbaurechtsvertrag ist vereinbart, dass die Erbbauberechtigte Anspruch auf Entschädigung in Höhe von 2/3 des gesamten gemeinen Wertes der an die Eigentümerin gehenden Gebäude und Anlagen hat.

Der Gebäudewertanteil des zu bewertenden Objekts errechnet sich somit aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/ Instandhaltungsrückstau und ohne Anpassung an die Marktlage, nach 4.1.1.) abzüglich des vom Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf (Heimfall) nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils.

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist danach von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren sowie dinglich gesichertem Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des erschließungsbeitragsfreiem Bodenwertes, des unbelasteten (nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Der Erbbauzins ist nach der Art des Grundstücks - im vorliegenden Fall ein freistehendes Zweifamilienhaus - und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten, nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins zu bestimmen. Der Erbbaurechtskoeffizient wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster auf Basis eines durchschnittlichen Erbbauzinses in Höhe von 2,5 % abgeleitet. Im vorliegenden Fall wird zur Beibehaltung der Modellkonformität sowie aufgrund der Art und Lage des Bewertungsobjekts daher der Erbbaurechtskoeffizient mit 2,5 % gewählt.

Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwert-Faktor) über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages zu kapitalisieren. Es ergibt sich somit der Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertanteils (des zu bewertenden Erbbaurechts) und dem Gebäudewertanteil (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen nach 4.1.1), abzüglich des Wertanteils, der vom Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf (Heimfall) nicht zu entschädigen ist. Gemäß § 22 Abs. 1 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert durch Anwendung eines Erbbaurechtsfaktors nur an die Marktlage angepasst, sofern die dem Erbbaurecht beizumessenden allgemeinen Verhältnisse nicht bereits berücksichtigt wurden.

Demnach ergibt sich folgende Berechnung:

Verzinsungsbetrag des unbelasteten
erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes:

2,5 % von 820.000,00 €	=	20.500,00 €
abzgl. vertraglich vereinbarter und dinglich gesicherter Erbbauzins	=	- 1.107,23 €
		<hr/>
Differenz	=	19.392,77 €
		rd. 19.393,00 €

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 35 Jahren und einem nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 23,15.

23,15 x 19.393,00 €	=	448.948,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	rd.:	449.000,00 €

Übertrag: Bodenwertanteil des Erbbaurechts		449.000,00 €
--	--	--------------

zzgl. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zum Zeitwert (nach 4.1.1) :		+440.000,00 €
--	--	---------------

		889.000,00 €
--	--	--------------

abzgl. des 1/3 Wertanteils der baulichen Anlagen, der vom Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsausgeber) bei Vertragsablauf (Heimfall) nicht zu entschädigen ist		-36.187,00 €
--	--	--------------

vorläufiger finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:	rd.=	852.813,00 €
--	------	--------------

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der Untersuchungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster sowie der Art und Lage des Objekts und der vertraglichen Restlaufzeit des Erbbaurechts von 35 Jahren, der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, hält der Unterzeichner weder einen Zuschlag, noch einen Abschlag auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des bebauten Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) für nicht gerechtfertigt. Es wird daher kein Zu- oder Abschlag vorgenommen und somit ein Faktor von 1,0 gewählt.

Vorläufiger Wert des bebauten Erbbaurechts:

852.813,00 € x 1,0	=	852.813,00 €
--------------------	---	--------------

abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	=	-15.000,00 €
---	---	--------------

		837.813,00 €
--	--	--------------

Wert des bebauten Erbbaurechts:	rd.	838.000,00 €
--	------------	---------------------

5.3 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts:

Ermittelter Wert:

Wert des bebauten Erbbaurechts: 838.000,00 €

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 bebauten Erbbaurechten (in diesem Fall ein Reihenmittelhaus) von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts Gemarkung Münster, Flur 45, Flurstück 237, Ahausweg 15 in 48161 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.06.2025 auf insgesamt

838.000,00 €

(achthundertachtunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht ca.4.708,- €/m² Wohnfläche, inkl. der Garage.

ermittelt.

5.4 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert) des
unbelasteten, bebauten Flurstücks 237** **1.070.000,00 €**
i. W.: eine Million siebzigtausend Euro €

**Verkehrswert (Marktwert) des
bebauten Erbbaurechts Flurstück 237** **838.000,00 €**
i. W.: achthundertachtunddreißigtausend Euro €

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 beigegeben werden kann.

Das Gutachten umfasst 49 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck 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 15.09.2025

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.“