

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25024-AGM

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 124/24

Grundbuch

Münster Blatt 66860

- a) Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 996, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße 18, Größe 341 m²;
- b) Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1007, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße, Größe 12 m²;
- c) Lfd. Nr. 3/zu1 des Bestandsverzeichnisses:
1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 997, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße, Größe 91 m²;
- d) Lfd. Nr. 4/zu1 des Bestandsverzeichnisses:
1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 998, Waldfläche, Morthorststraße, Größe 16 m²;
- e) Lfd. Nr. 5/zu1 des Bestandsverzeichnisses:
1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1003, Waldfläche, Morthorststraße, Größe 12 m²;
- f) Lfd. Nr. 6/zu1 des Bestandsverzeichnisses:
1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1009, Waldfläche, Morthorststraße, Größe 13 m²;
- g) Lfd. Nr. 7/zu1 des Bestandsverzeichnisses:
1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1010, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße, Größe 195 m²

Objekt-
beschreibung

- a) Flurstück 996: Hausgrundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus (Baujahr 2011, massive Bauweise, 2-geschossig mit Dachgeschoss, unterkellert, ca. 136 m² Wohnfläche)
- b) PKW-Stellplatzfläche
- c) 1/4 Miteigentumsanteil an einem Privatweg
- d) 1/9 Miteigentumsanteil an einem Grünflächengrundstück
- e) 1/9 Miteigentumsanteil an einem Grünflächengrundstück
- f) 1/9 Miteigentumsanteil an einem Grünflächengrundstück
- g) 1/9 Miteigentumsanteil an einem Privatweg

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

Verkehrswert

EURO 645.000,00

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.



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25024-AGM

Objekt **Reihenendhaus, Morthorststraße 18, 48157 Münster**

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 124/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 12.06.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 25 Seiten Anlagen. Es wurde in digitaler Form erstellt.

	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
3.5 Wirtschaftliche Einheit	9
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Wohnhaus	10
4.2 Außenanlagen	11
4.3 Bauzustand	11
4.4 Restnutzungsdauer	11
4.5 Zubehör, etc.	11
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Bodenwert	13
7. Sachwert	16
8. Verkehrswert	18
9. Einzelwerte	19
Anlage 1: Lageplan	20
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	21
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	22
Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss	23
Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss	24
Anlage 6: Schnitt	25
Anlage 7: Brutto-Grundfläche	26
Anlage 8: Wohnfläche	27
Anlage 9: Baulasten	28
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	42
Anlage 11: Fotos	43

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche
Förderung)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - 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 12.06.2025 in der Zeit von 14.00 - 14.15 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war keine weitere Person erschienen. Die Besichtigung konnte daher nur von außen 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 Eigentümern 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

Grundbuch von Münster Blatt 66860

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 996, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße 18, Größe 341 m² Lfd. Nr. 2: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1007, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße, Größe 12 m² Lfd. Nr. 3/zu1 des Bestandsverzeichnisses: 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 997, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße, Größe 91 m² Lfd. Nr. 4/zu1 des Bestandsverzeichnisses: 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 998, Waldfläche, Morthorststraße, Größe 16 m² Lfd. Nr. 5/zu1 des Bestandsverzeichnisses: 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1003, Waldfläche, Morthorststraße, Größe 12 m² Lfd. Nr. 6/zu1 des Bestandsverzeichnisses: 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1009, Waldfläche, Morthorststraße, Größe 13 m² Lfd. Nr. 7/zu1 des Bestandsverzeichnisses: 1/9 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 1010, Gebäude- und Freifläche, Morthorststraße, Größe 195 m²
---------------------	--

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II
Lasten/
Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 3, 7 des Bestandsverzeichnisses):

Lastend auf den Grundstücken Flur 244 Flurstücke 997 und 1010: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser-, Strom- und Fernwärmeleitungsrecht) für die Stadtwerke Münster GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom 01.10.2008 (AZ: 23 21 01 S 0762/100, Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement -, Münster). Eingetragen am 14.10.2008 in Blatt 56244 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen hierher übertragen am 22.04.2010.

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

Grunddienstbarkeit (Recht, die Entsorgungsleitung (Regenwasser) an den Anschlusschacht anzuschließen und zu betreiben) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Münster Flur 244 Flurstück 995 (Blatt 66737 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 09.02.2010 (UR-Nr. 57/2010, Notar Fritz R. Greis, Münster). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1 und 2. Eingetragen am 22.04.2010.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

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 im Stadtteil Coerde, ca. 0,2 km Luftlinie vom Ortsteilzentrum von Coerde und ca. 3,5 km Luftlinie vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Reihenhäuser sowie drei-/sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage in der äußeren Stadtrandzone (https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen)
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,3 km bis Bushaltestelle ca. 8 km bis Autobahnkauffahrt A1 ca. 16 km bis Autobahnkreuz A1/A43
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich bei dem Wohnhausgrundstück um ein Grundstück, das nördlich seiner Erschließungsstraße liegt und einen rechteckigen Zuschnitt hat.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist über die Morthorststraße (Spielstraße, sehr geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen. Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück erfolgt über einen Privatweg.
Parkmöglichkeiten	PKW-Stellplätze sind auf dem PKW-Stellplatzgrundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz abgegolten.

Anschlüsse Versorgungs-
und Abwasserleitungen

Fernwärme-, Wasser-, Telefon- und Stromver-
sorgungsleitungen, Kanalanschluss

Altlasten

Der Stadt Münster sind für die Bewertungs-
grundstücke keine Altlast-/ Verdachtsflächen be-
kannt.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Münster sind im Baulas-
tenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen
(siehe Anlage 9):

- Erschließungsbaulasten zugunsten der Flur-
stücke 993, 994, 995, 996, 999, 1000, 1001,
1002, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1014, 1015,
1088 zulasten des Flurstücks 1010.
- Erschließungsbaulasten zugunsten der Flur-
stücke 993, 994, 995, 996 zulasten des Flur-
stücks 997.
- Stellplatzbaulast zugunsten des Flurstücks 996
zulasten des Flurstücks 1007.

Anmerkung

Die Baulasten haben über die bei der Bodenwert-
ermittlung ohnehin zu berücksichtigenden Zu-
standsmerkmale hinaus keinen relevanten Wert-
einfluss.

Planungsrechtliche
Ausweisung

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 460 "Coerde -
Westlich Hoher Heckenweg":
Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig zwin-
gend; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4;
Geschossflächenzahl 0.8; Satteldach; Dachneig-
ung 22° +- 3°; Baugrenzen vorhanden; weitere
Festsetzungen

Wohnungsbindungen

Das Gebäude unterliegt wegen eines öffentlich
geförderten Kredits von der Wohnungsbauförde-
rungsanstalt NRW einer Zweckbindung: Der ge-
förderte Wohnraum ist dazu bestimmt, der An-
tragstellerin/dem Antragsteller mit ihren oder sei-
nen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen
Wohnzwecken zu dienen. Nach § 23 (2) WFNG
NRW besteht die Zweckbindung bei eigenge-

nutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag in der Zwangsversteigerung fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

3.5 Wirtschaftliche Einheit

Das Wohnhausgrundstück (Flurstück 996) zusammen mit dem PKW-Stellplatzgrundstück (Flurstück 1007) sowie den Miteigentumsanteilen an zwei Privatwegen (Flurstücke 997 und 1010) und den Miteigentumsanteilen an drei Grünflächengrundstücken (Flurstücke 998, 1003 und 1009) bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln.

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

Gebäudetyp	Reihenendhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, unterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude wird anscheinend von einem der Miteigentümer bewohnt.
Baujahr	2011: Bezugsfertigkeit
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	Kellergeschoss: ca. 2,55 m; Erdgeschoss: ca. 2,88 m; Obergeschoss: ca. 2,79 m

Dach

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Beschichtete Tondachziegel
Fenster	Fenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
Heizung	Fernwärme
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; Terrassenüberdachung; Metallzaunanlage; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.3 Bauzustand

Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck ein altersgemäßer mittlerer Bauzustand vor.

4.4 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, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 66 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 14 Jahre).

4.5 Zubehör, etc.

-

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 10):

Bodenrichtwert beitragsfrei **490 €/m²**

Grundstücksgröße

Das Wohnhausgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Größe des Grundstücks" ab. Kleinere Wohnhausgrundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnung des Zuschlags für die kleinere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück (gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster):

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	600	1,000
Bewertungsgrundstück	341	1,068

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)
490 x 1,068 : 1,00 - 490 = 33 €/m²

Zuschlag **rd. 30 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			490 €/m²
Stichtag	01.01.2025	12.06.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	I - II	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	600	341	s.o. 30 €/m²
Tiefe (m)	30		
Wertrelevante Geschoss- flächenzahl (WGFZ)	ab 3 Whg.: bis 1,0	1 Whg.	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			520 €/m²

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei den Flurstücken 1007, 997, 998, 1003, 1009 und 1010 um Privatwege mit privaten Parkplatzflächen und Parkplatzgestaltungsflächen handelt und somit um untergeordnete Verkehrsflächennutzungen, wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht (Punkt 4.6) für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

Hausgrundstück (Flurstück 996)

$$341 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 520 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 177.320 \text{ €}$$

PKW-Stellplatzfläche (Flurstück 1007)

$$12 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad = \quad 2.940 \text{ €}$$

Privatweg (Flurstück 997, daran 1/4 Anteil)

$$91 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 4 \quad = \quad 5.574 \text{ €}$$

Parkplatzgestaltungsfläche (Flurstück 998, daran 1/9 Anteil)

$$16 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 9 \quad = \quad 436 \text{ €}$$

Parkplatzgestaltungsfläche (Flurstück 1003, daran 1/9 Anteil)

$$12 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 9 \quad = \quad 327 \text{ €}$$

Parkplatzgestaltungsfläche (Flurstück 1009, daran 1/9 Anteil)

$$13 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 9 \quad = \quad 354 \text{ €}$$

Privatweg (Flurstück 1010, daran 1/9 Anteil)

$$195 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 490 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50 \% \quad \times \quad 1 / 9 \quad = \quad \underline{5.308 \text{ €}}$$

$$\text{Summe} \quad \quad \quad 192.258 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert rd.} \quad \quad \quad \mathbf{192.000 \text{ €}}$$

7. Sachwert

In Anlehnung an das Sachwertmodell gem. Grundstücksmarktbericht Punkt 8.2

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		336,00 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		132,60
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		710,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.327,87 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		446.164 €
· Sonderbauteile		0 €
Gebäudeherstellungskosten		446.164 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		14 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		66 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,1750
· Betrag		-78.079 €
Zeitwert		
· Gebäude		368.086 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		368.086 €

Gebäudewerte insgesamt

368.086 €

Gebäudewerte insgesamt **368.086 €**

Hausanschlüsse (pauschal 8.000 € alterswertgemindert) **6.600 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % der Gebäudewerte einschl. der alterswertgeminderten Hausanschlüsse

374.686 € x 3% = **11.241 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **385.926 €**

Bodenwert **192.000 €**

Vorläufiger Sachwert **577.926 €**

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 **1,18**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **681.953 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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!

-35.000 €

646.953 €

Sachwert rd. **647.000 €**

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Reihendhaus bebautes Hausgrundstück (Flurstück 996), um ein PKW-Stellplatzgrundstück (Flurstück 1007), um Miteigentumsanteile an zwei Privatwegen (Flurstücke 997 und 1010) und um Miteigentumsanteile an drei Grünflächengrundstücken (Flurstücke 998, 1003 und 1009).

Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Wohnhausgrundstücke mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde insgesamt ermittelt mit rd. 647.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Morthorststraße 18, 48157 Münster" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 ermittelt mit rd.

645.000 EURO

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

Münster, 26.06.2025

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch



Urberschutz, 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.

9. Einzelwerte

Die in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstücke 996, 1007 und 1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 997 sowie 1/9 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstücke 998, 1003, 1009, 1010 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Sachwert bzw. am Bodenwert.

Einzelwert Flurstück 996 (Hausgrundstück) rd.	627.500 €
Einzelwert Flurstück 1007 (PKW-Stellplatzfläche) rd.	3.500 €
Einzelwert 1/4 Anteil an Flurstück 997 (Privatweg) rd.	6.500 €
Einzelwert 1/9 Anteil an Flurstück 998 (Parkplatzgestaltungsfl.) rd.	500 €
Einzelwert 1/9 Anteil an Flurstück 1003 (Parkplatzgestaltungsfl.) rd.	500 €
Einzelwert 1/9 Anteil an Flurstück 1009 (Parkplatzgestaltungsfl.) rd.	500 €
Einzelwert 1/9 Anteil an Flurstück 1010 (Privatweg) rd.	6.000 €
Gesamt	645.000 €