

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25012-AGM

| | |
|----------------------|--|
| Grundbuch | <u>Hiltrup Blatt 7226</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 224/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 830, Gebäude- u. Freifläche, Rilkeweg 18, Größe 668 m ² , Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 831, Gebäude- u. Freifläche, Rückertstraße 25,27,29,31,33,35, Größe 3.517 m ² , Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 832, Gebäude- und Freifläche, Rückertstraße 23, Größe 851 m ² , verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Rückertstraße 33 und einem Keller-raum - Nr. 25 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsregelung an Terrassenflächen. Dem hier gebuchten Wohnungseigentum steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der Terrasse Nr. 25 zu. |
| Zweck des Gutachtens | Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 127/24 |
| Objektbeschreibung | Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Mehrfamilienhausanlage (Baujahr 1988, massive Bauweise, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links von Haus "Rückertstr. 33" mit ca. 86 m ² Wohnfläche. Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus 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 240.000,00 |

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

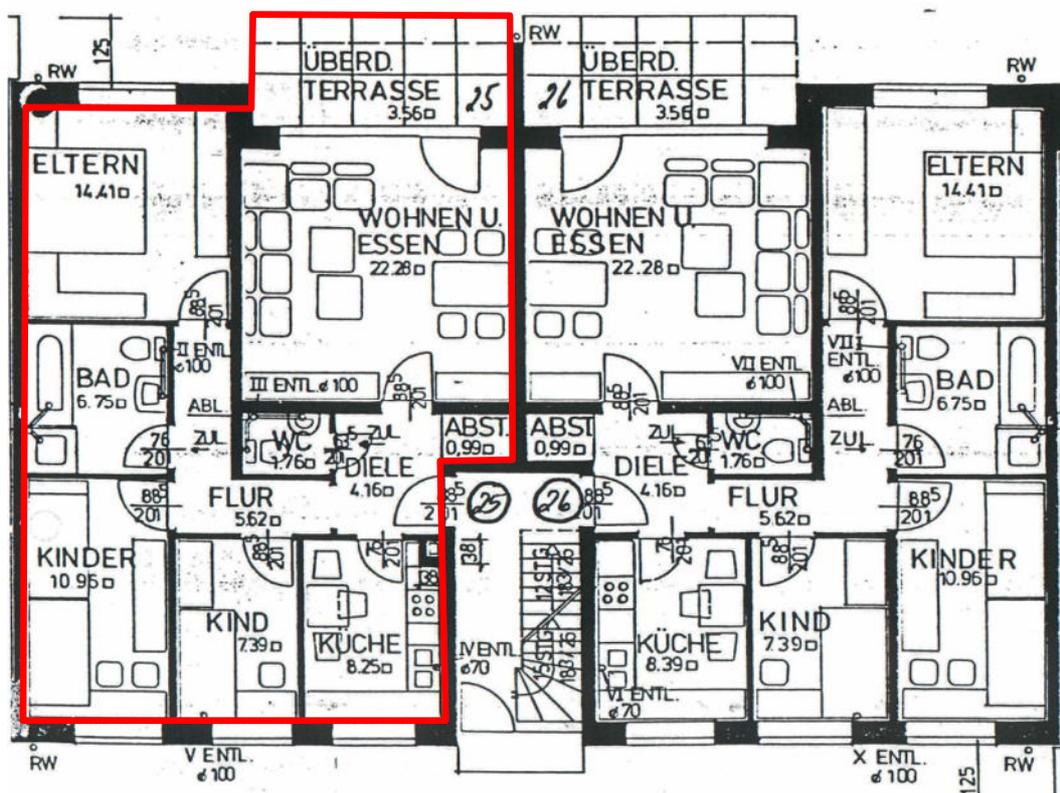
Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

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.

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

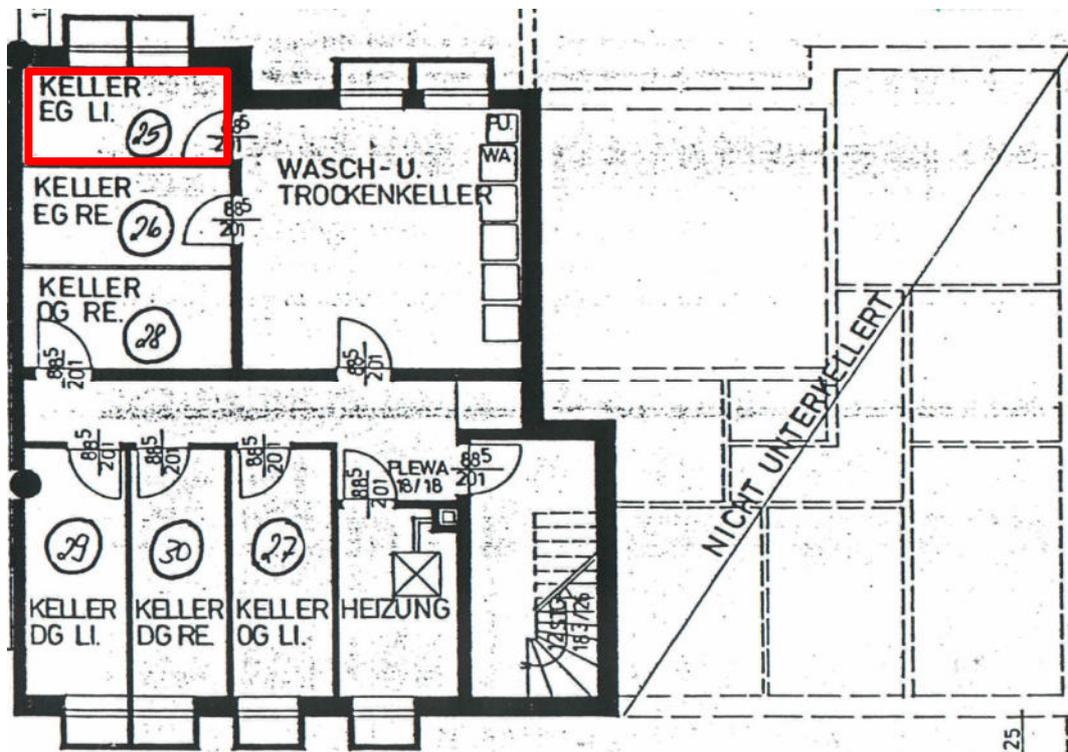
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 25
Rückertstraße 33
48165 Münster**

Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss

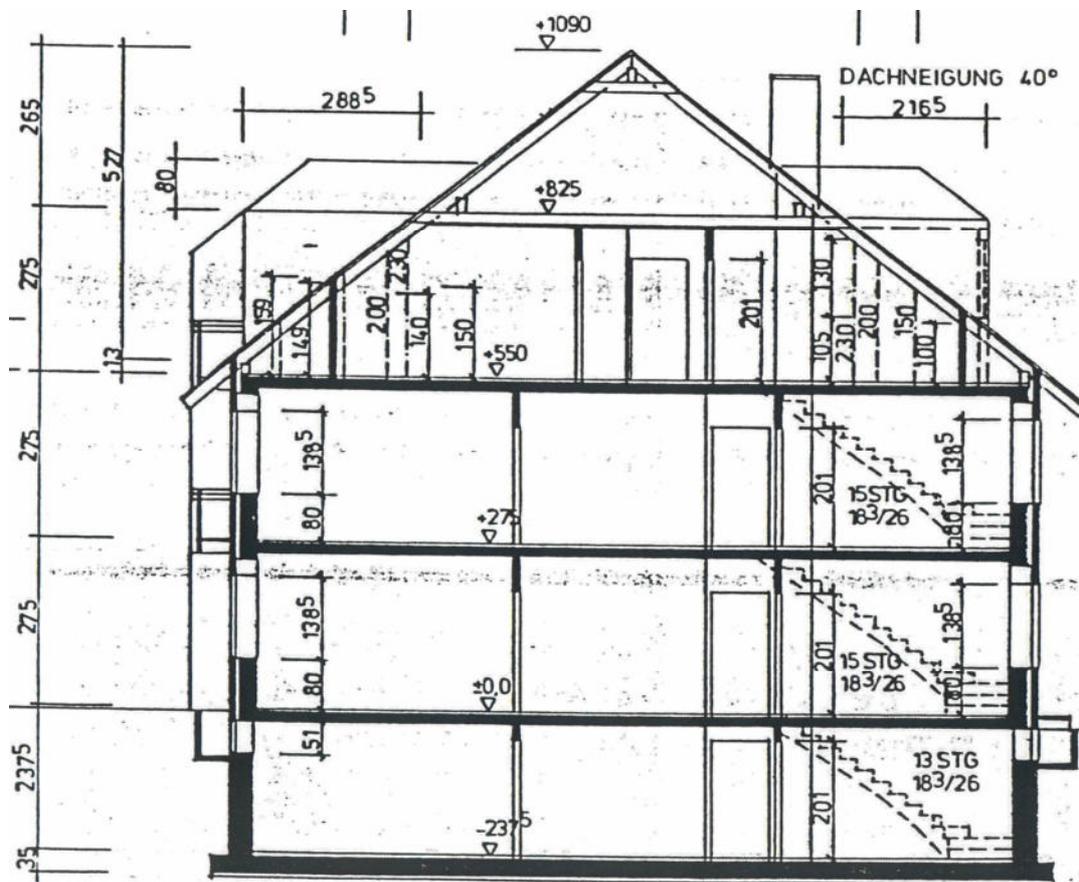
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 25
Rückertstraße 33
48165 Münster**

Anlage 4: Schnitt

Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 25
Rückertstraße 33
48165 Münster**

Anlage 5: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Raumgrößen wurden technischen Berechnungen aus den Bauakten entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind insofern auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 25 (m²)*Rückertstraße 33 - Erdgeschoss links*

| | |
|-----------------|-------------|
| Diele | 4,16 |
| Flur | 5,62 |
| Wohnen | 22,28 |
| Eltern | 14,41 |
| Bad | 6,75 |
| Kinder | 10,96 |
| Kind | 7,39 |
| Küche | 8,25 |
| WC-Raum | 1,76 |
| Abstellraum | 0,99 |
| Loggia (zu 1/2) | <u>3,56</u> |

Wohnung gesamt (m²) ca. 86,13

Anlage 6: Wertrelevante Geschossflächenzahl -WGFZ-

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Maße wurden teilweise den vorgelegten Unterlagen entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wertrelevante Geschossfläche gem. ImmoWertV §16 (m²)

Rückertstraße 23

| | | | | | |
|--------------|-------|---|-------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Obergeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Dachgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | x 0,75 = | 173,84 |

Rückertstraße 25

| | | | | | |
|--------------|-------|---|-------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Obergeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Dachgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | x 0,75 = | 173,84 |

Rückertstraße 27

| | | | | | |
|--------------|-------|---|-------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Obergeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Dachgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | x 0,75 = | 173,84 |

Rückertstraße 29

| | | | | | |
|--------------|---------|---|--------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 10,59 | x | 12,38 | = | 122,84 |
| | -1,185 | x | 6,93 | = | |
| Obergeschoss | 10,59 | x | 12,38 | = | 122,84 |
| | -1,185 | x | 6,93 | = | |
| Dachgeschoss | (10,59 | x | 12,38 | x 0,75 = | 92,13 |
| | -1,185 | x | 6,93) | | |

Rückertstraße 31

| | | | | | |
|--------------|---------|---|--------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 10,59 | x | 12,38 | = | 122,84 |
| | -1,185 | x | 6,93 | = | |
| Obergeschoss | 10,59 | x | 12,38 | = | 122,84 |
| | -1,185 | x | 6,93 | = | |
| Dachgeschoss | (10,59 | x | 12,38 | x 0,75 = | 92,13 |
| | -1,185 | x | 6,93) | | |

Rückertstraße 33

| | | | | | |
|--------------|-------|---|-------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Obergeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Dachgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | x 0,75 = | 173,84 |

Rückertstraße 35

| | | | | | |
|--------------|-------|---|-------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Obergeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Dachgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | x 0,75 = | 173,84 |

Rilkeweg 18

| | | | | | |
|--------------|-------|---|-------|----------|--------|
| Erdgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Obergeschoss | 18,73 | x | 12,38 | = | 231,78 |
| Dachgeschoss | 18,73 | x | 12,38 | x 0,75 = | 173,84 |

Wertrelevante Geschossfläche gesamt (m²) ca.

4.500,05

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl -WGFZ-

(Geschossflächenzahl = Geschossfläche : Grundstücksfläche)

Wertrelevante Geschossfläche: 4.500,05 m²Grundstücksfläche 5.036,00 m²**WGFZ** 4.500,05 : 5.036,00 = 0,9

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Rückertstraße 25, 27, 29, 31, 33, 35.

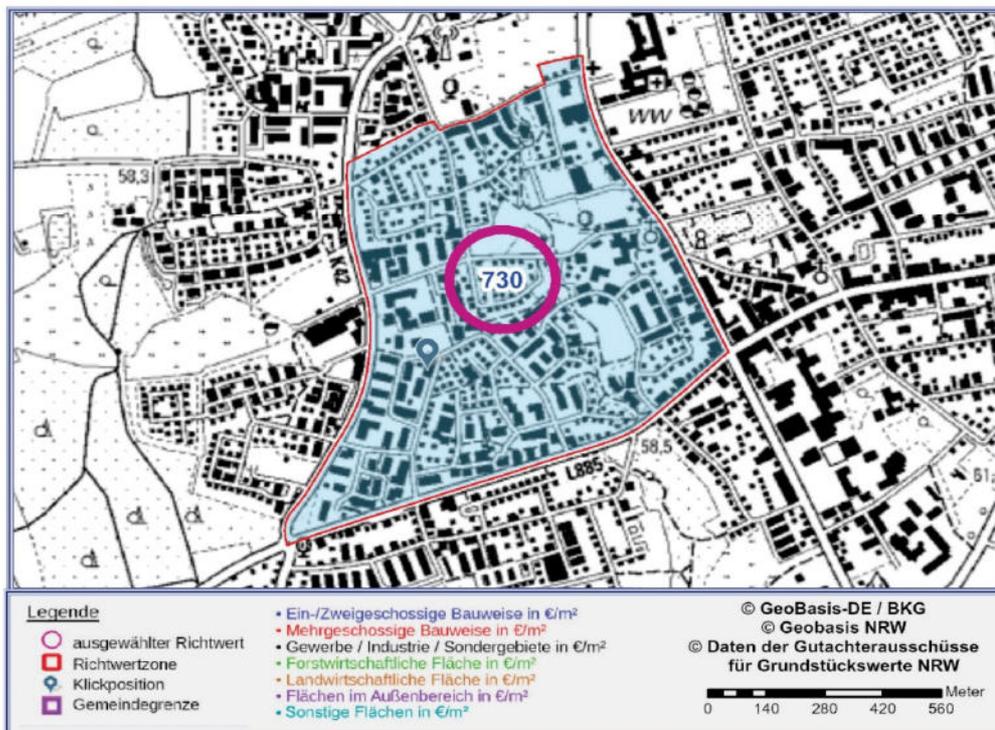


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|--|--|
| Gemeinde | Münster |
| Postleitzahl | 48165 |
| Gemarkungsname | Hiltrup |
| Gemarkungsnummer | 5007 |
| Ortsteil | Hiltrup |
| Bodenrichtwertnummer | 114 |
| Bodenrichtwert | 730 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2025-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | I-II |
| Tiefe | 30 m |
| Fläche | 600 m ² |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 730 €/m ² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |
| Bemerkung | ab 3 Einheiten: WGFZ bis 1,0, andernfalls Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 8: Baulasten

Baulastenblatt Nr. 9623
Seite 1

BAULASTENVERZEICHNIS der Stadt Münster

| Grundstück | Nr. | |
|----------------------|--|---|
| Rückertstraße | bei 23 | |
| Gemarkung Hiltrup | Flur 5 | Flurstück 824-1111-1 <u>832</u> |
| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkungen |
| 1 | 2 | 3 |
| <u>1</u> | <p>Hegerecht im Sinne von § 4 der Landesbauordnung zur Erschließung der Garagen und Einstellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Hiltrup, Flur 5, Flurstück 824-1111-1 <u>832</u>.</p> | |
| | | |

eingetragen am 10.10.1988
aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 20.01.1988


[Signature]
 (Dipl.-Ing. Striehoff)
 Stadtvermessungsamtmann

folgende Seite _____

63.1.634

Anlage 8: Baulasten

Baulastenblatt Nr. 9624
Seite 1

BAULASTENVERZEICHNIS der Stadt Münster

| | |
|-----------------------------|---|
| Grundstück Rückertstraße | Nr. bei 25 |
| Gemarkung Hiltrup | Flurstück 221 Teil 1 237 |
| | Flur 5 |
| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung |
| 1 | 2 |
| | 3 |
| | Bemerkungen |

Wegerecht im Sinne des § 4 der Landesbauordnung zur Erschließung der Caragen und Einstellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Hiltrup, Flur 5, ~~Stück 221 Teil 1~~ **237**.

eingetragen am 10.10.2008
aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 10.10.2008

Ulrich
(Dipl.-Ing. Strietholt)
Stadtvermessungsamtmann

folgende Seite

63.1.634

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten

