

Gutachten

Unser Aktenzeichen: AGM-204-25-MS

Grundstück: ProzeSSIONsweg 428a
48155 Münster

Flur 33
Flurstück 1681 und 1682
Gemarkung St. Mauritz
Grundbuchblatt 4372



Auftraggeber: Amtsgericht Münster
Gerichtsstraße 2
48149 Münster

Geschäftsnummer: 9 K 9/25

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) des Grundstücks, Gemarkung St. Mauritz, Flur 33, Flurstück 1681 und 1682, ProzeSSIONsweg 428a in 48155 Münster, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin: Donnerstag, 21.08.2025, 10:00 Uhr
und Mittwoch, 29.10.2025, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** 29.10.2025

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.



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:	6
2.0	Grundstückbeschreibungen:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Grundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	20
2.6.1	Bodenrichtwert:	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	22
3.0	Baubeschreibung:	23
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	28
3.4	Restnutzungsdauer:	29
3.5	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:	30
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277:	32
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	37
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	37
4.1.2	Sachwertberechnung:	38
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	39
4.2.1	Mietsondierung:	39
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	40
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	41
4.2.4	Ertragswertberechnung:	42
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	43
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	43
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	44
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	45
6.0	Fotoanlage:	46
7.0	Plananlage:	52

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Münster vom 22.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, für das Zwangsversteigerungsverfahren, für das bebaute Grundstück, Gemarkung St. Mauritz, Grundbuchblatt 4372, Flur 33, Flurstück 1681 und 1682, Prozeptionsweg 428a in 48155 Münster, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 21.08.2025, um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigen konnte. Am Mittwoch, den 29.10.2025, um 10:00 Uhr, fand ein zweiter Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, die Räumlichkeiten ebenfalls nicht von innen besichtigen konnte. Das Gebäude konnte somit nur von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Münster der Grundbuchauszug vom 22.05.2025 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 konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung nicht geprüft werden, da ich trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, das Gebäude von innen nicht besichtigen konnte. Die Berechnung der Wohnfläche wird anhand der vorliegenden Pläne aus der Bauakte 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 und den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ermittelt.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 29.10.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine zweigeschossige, vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte mit Büroeinlieger und ausgebautem Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte wird zurzeit selbstgenutzt.

Die Flurstücke 1681 und 1682 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da diese baulich miteinander verbunden sind. Die Böschungssicherung des Lichthofs sowie ein Teil des Lichthofs befinden sich auf dem Flurstück 1682.

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 „Prozessionsweg 428a“ 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) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Münster mit Abdruck vom 22.05.2025
- 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 [2024]: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23: 14. Auflage
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2025]: 10. Auflage
 - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster
 - Gewerblicher Mietpreisspiegel 2023/2024 der IHK Nord Westfalen

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 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 östlichen Stadtgebiet, im Stadtteil St. Mauritz und ist ca. 4,6 km per PKW vom Stadtzentrum Münster entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Straße Prozessionsweg, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 587 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Es ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 4,6 km von Münster-Zentrum
 - ca. 9,3 km von der A 1, Anschlussstelle Münster-Nord
 - ca. 12,0 km von der A 43, Anschlussstelle Kreuz Münster-Süd
 - ca. 4,5 km vom Hauptbahnhof Münster
 - ca. 23,2 km vom Flughafen Münster-Osnabrück
- entfernt mit dem PKW in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Flurstück 1681 ist mit einer vollständig unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit Büro und ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „gut“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kurzer 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.


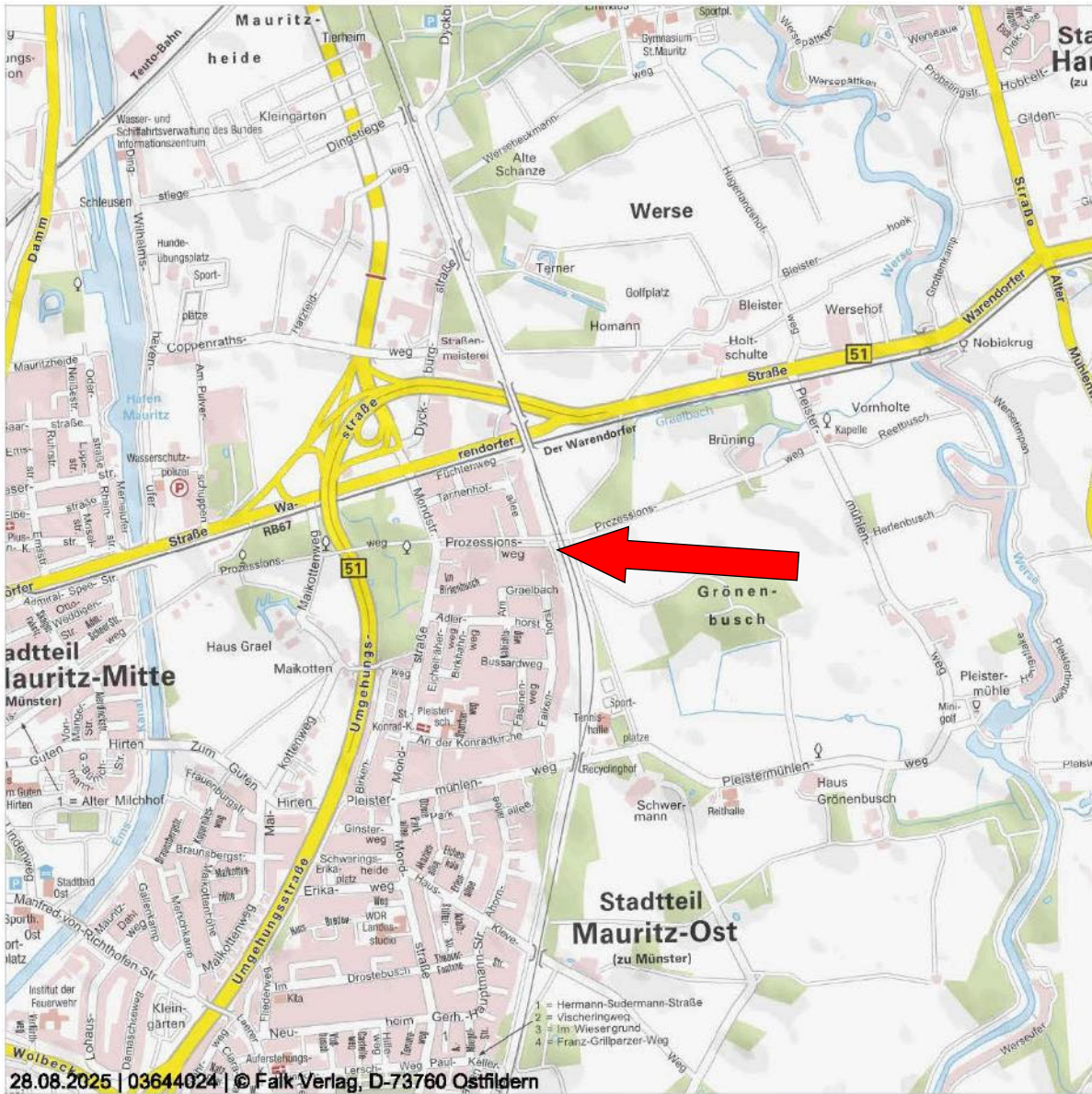
Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt laut vorliegender Unterlagen Wasser und Strom. Die Entsorgung des Objekts erfolgt laut vorliegender Unterlagen über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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 1681 ist zu ca. 27% bebaut, das Flurstück 1682 ist nicht bebaut. Der vordere, nicht bebaute Grundstücksbereich ist bis zum Hauseingang gepflastert. Der Bereich an der Westseite ist mit Rasensteinen gepflastert. Der rückwärtige Bereich hat eine Terrasse und einen Freisitz und ist ansonsten mit Rasen eingesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 17 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 37 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
48155 Münster , Westf, Prozessionsweg 428 a

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 03644024 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

48155 Münster , Westf, Prozessionsweg 428 a



geoport



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



0

200 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

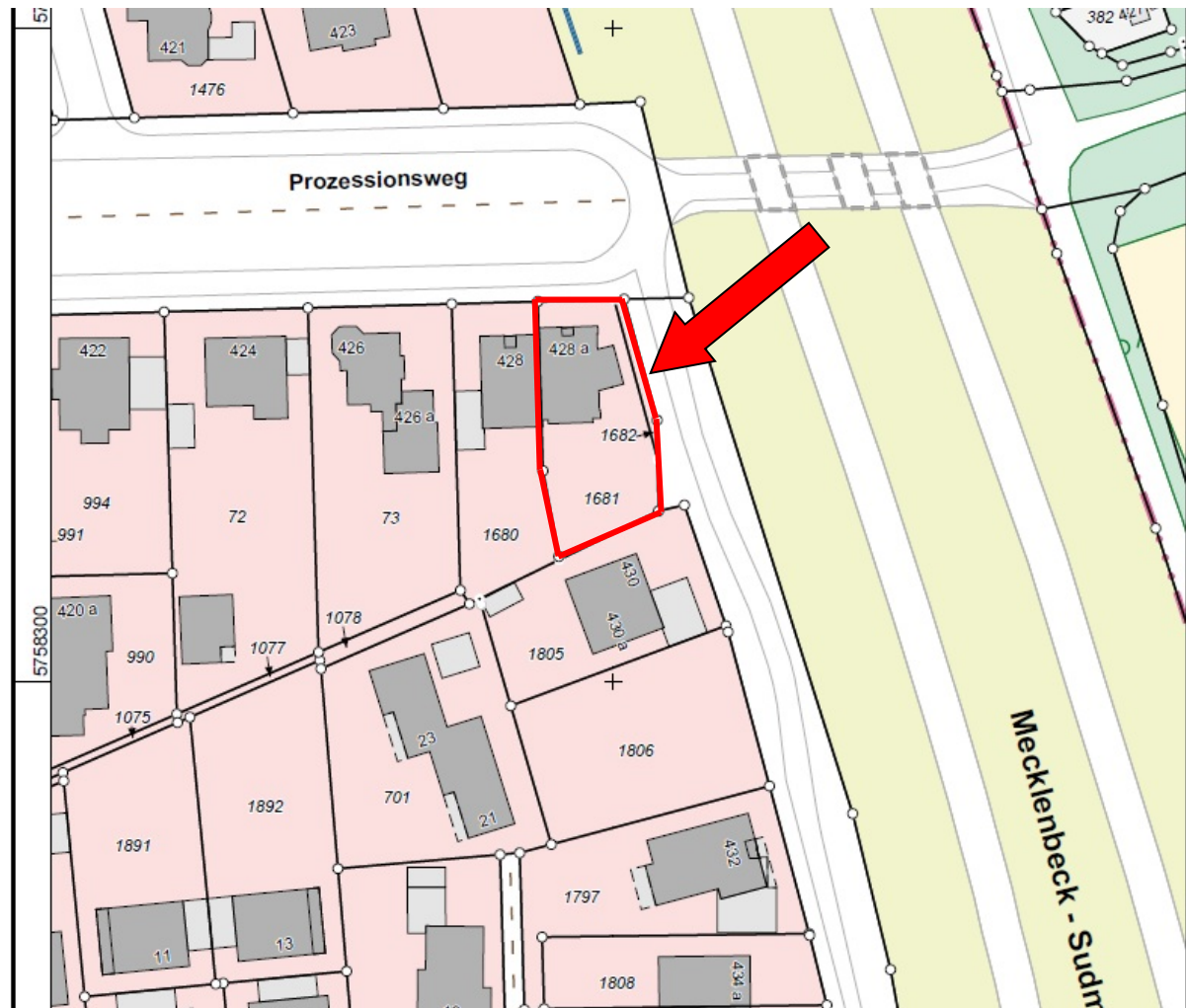
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03644024 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.de>

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 4372:

Grundbuch von St. Mauritiz:	Blatt 4372	
Gemarkung:	St. Mauritiz	
Flur:	33	
Flurstück:	<u>1681</u>	<u>1682</u>
Flurstücksgröße:	554 m ²	33 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	
Lage:	Prozessionsweg 428a	

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht einschließlich einem Überbauungsverbot und Anpflanzungsbeschränkungen im Bereich einer Schutzzone) für die Stadt Münster; eingetragen gemäß Bewilligung vom 22. März 1996 (UR 243 Notar) am 16. August 1996 in St. Mauritiz Blatt 1664 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.08.2006.

Ifd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für die Stadt Münster. Bezug: Bewilligung vom 06.04.2006 (UR-Nr. 94/2006, Notar, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4. Ingetragen am 03.05.2006 in

St. Mauritiz Blatt 4273 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.08.2006.

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für GmbH, Münster. Bezug: Bewilligung vom 06.04.2006 (UR-Nr. 94/2006, Notar, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4. Eingetragen am 03.05.2006 in St. Mauritiz Blatt 4273 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.08.2006.

lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die GmbH & Co. KG, Köln. Bezug: Bewilligung vom 06.04.2006 (UR-Nr. 94/2006, Notar, Münster). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Eingetragen am 03.05.2006 in St. Mauritiz Blatt 4273 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.08.2006.

lfd. Nr. 5:

wurde gelöscht.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Münster - Zwangsversteigerungsabteilung -, 9 K 9/25). Eingetragen am 25.03.2025.

Eintragungen in Abteilung III

des Grundbuchs:

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

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht ausdrücklich Gegenstand der Bewertung sind. Der Ersatzwert der Eintragungen wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Grundstücke Prozessionsweg 428a, Gemarkung St. Mauritz, Flur 33, Flurstück: 1681 und 1682, im Baulastenverzeichnis weder belastet noch begünstigt sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück „Prozessionsweg 428a“ (Gemarkung St. Mauritz, Flur 33, Flurstücke 1681 und 1682) nicht im städt. Altlasten-/Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Münster, Städtische Denkmalbehörde wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Prozessionsweg 428a 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 Prozessionsweg 428a in 48155 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 Prozessionsweg 428a in 48155 Münster durch die Erschließungsanlage Prozessionsweg erschlossen wird. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für diese Anlage erledigt.

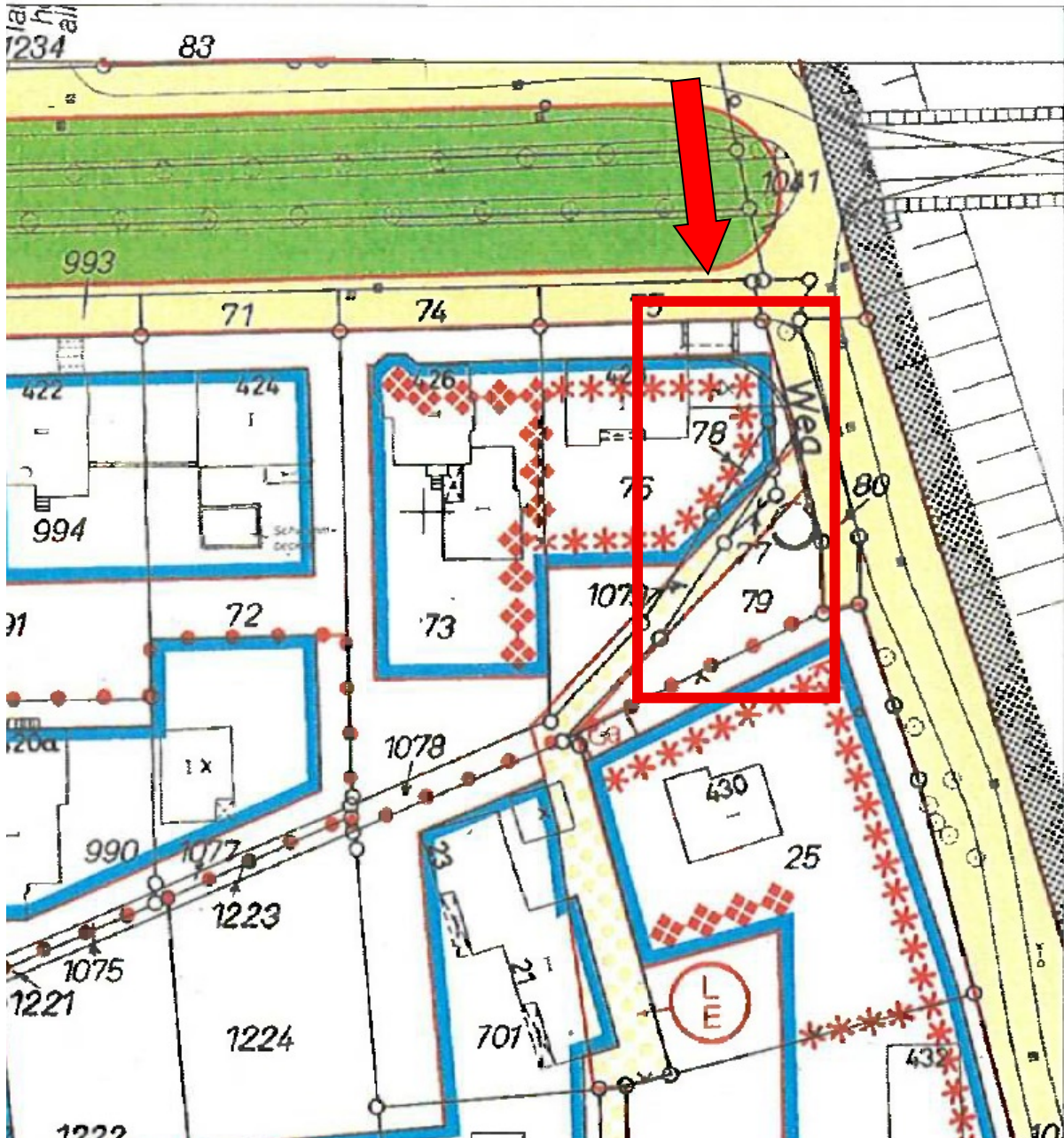
Eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen nach §§135 a – c des Baugesetzbuches (BauGB) ist nicht zu leisten. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden für die Prozessionsweg nicht mehr erhoben. Seit dem 01.01.2024 besteht ein Beitragserhebungsverbot.

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 Kanalbeitragssatzung der Stadt Münster nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, sind zum Zeitpunkt dieser Auskunft neben den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften folgende verbindliche ortsrechtliche Festsetzungen für das Grundstück Prozessionsweg 428a, Gemarkung St. Mauritz, Flur 33, Flurstück 1681 und 1682 zu beachten. Der Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 300, rechtsverbindlich seit 22.05.1987, beinhaltet für die zu bewertenden Flurstücke 1681 und 1682 folgende Festsetzungen: Reines Wohngebiet (WR) mit einer zwingend II-geschossigen Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ 0,6. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, im Süden des Grundstücks ist eine Fläche für Leitungsrechte für Erschließungsträger und im östlichen Bereich (Flurstück 1682) ist ein Weg festgesetzt. Außerdem ist nur eine Dachneigung von 45°- 48° zulässig. Bezüglich der Bauhöhe ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses maximal 50 cm über der Straßenkrone zulässig. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen.

Für das Grundstück liegt kein Beschluss zur Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes vor. Es liegt keine Veränderungssperre vor.



(Quelle: Stadt Münster)

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

1.400,00 €/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 Gesamtgrundstück besteht aus den zwei Flurstücken (Flurstück 1681 und 1682) und ist insgesamt 587 m² groß. Aufgrund der geringen Abweichung der Gesamtgrundstücksgröße im Verhältnis zum Richtgrundstück wird daher keine Anpassung der Grundstücksgröße, entsprechend der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster veröffentlichten Untersuchungen, vorgenommen.

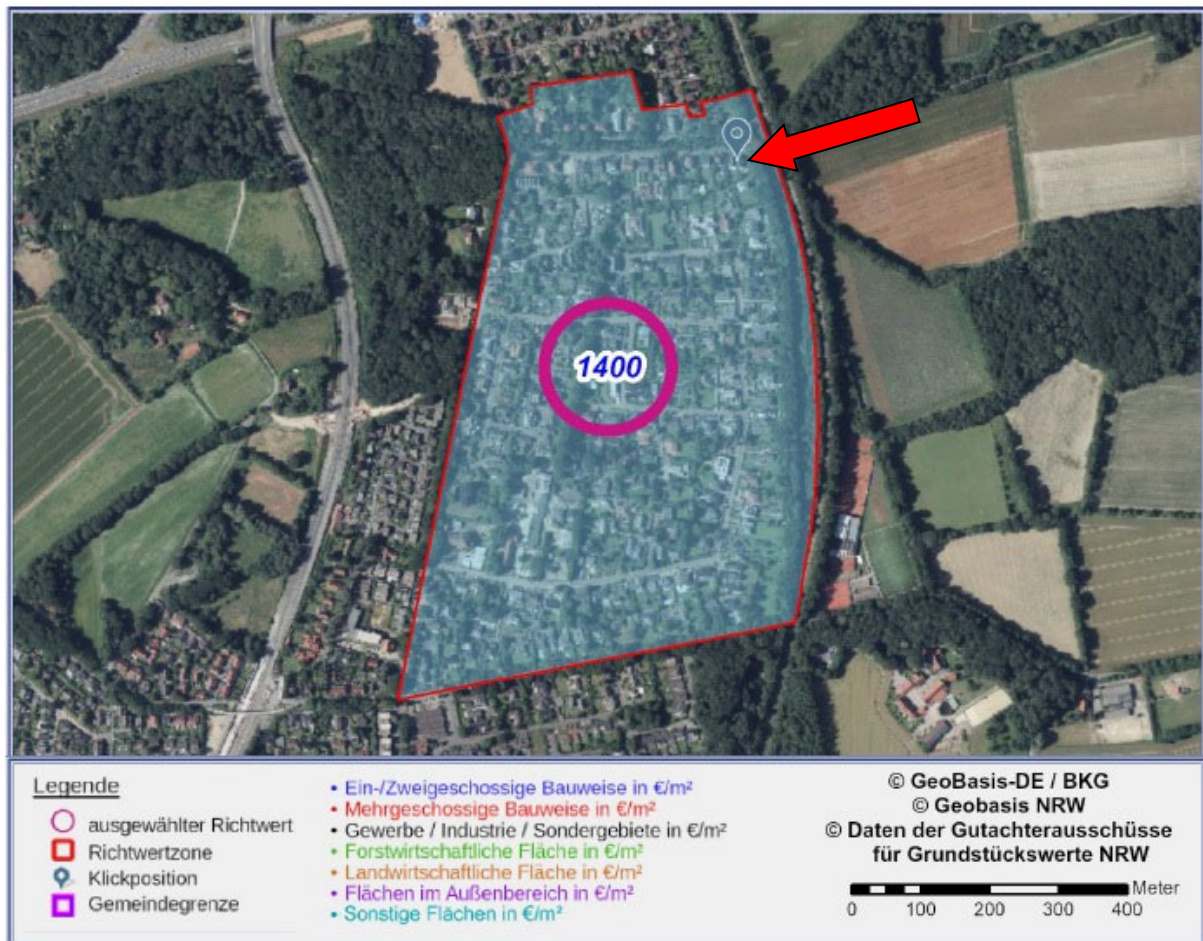
Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

Zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 1.400,00 €/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: 1681	554 m ²	x 1.400,00 €/m ²	= 775.600,00€
Flurstück: 1682	33 m ²	x 1.400,00 €/m ²	= 46.200,00 €
Gesamtbodenwert des Grundstücks:			= <u>821.800,00 €</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 um eine vollständig unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit Büro und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise ursprünglich, laut Bauakte, ca. 2006 errichtet worden. Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, welches mit Tonziegeln eingedeckt ist. Die äußeren Wandflächen sind überwiegend verklinkert, teilweise verputzt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert (laut Bauakte)
Ursprungsbaupjahr:	ca. 2006 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	konventionelle Bauweise, überwiegend mit Kalksandstein und Stahlbeton (laut Bauakte)
Außenwände:	Untergeschoss: Normalbeton mit Perimeterdämmung, Zementputz und Bitumenanstrich (laut Bauakte) Erd- und Obergeschoss: Kalksandstein mit Hartschaumdämmung, Luftschicht und Klinker (laut Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte)

Wärmedämmung:	entsprechend dem damaligen Baujahr; ein Energieausweis hat in der Bauakte aus dem Jahr 2006 vorgelegen und weist einen Primärenergiebedarf von 88,7 kWh/m ² *a
Innenwände:	unbekannt,
Treppen:	innen unbekannt, außen Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (laut Bauakte)
Haustür:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt

Sanitär-Installationen:	<u>EG</u> : WC und Handwaschbecken (laut Bauakte) <u>OG</u> : WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche (laut Bauakte) <u>DG</u> : Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC (laut Bauakte)
Heizung:	Gaszentralheizung (laut Bauakte)
Warmwasserbereitung:	über die Heizung (laut Bauakte)
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Stromanschluss
Besondere Ausstattung:	Lichthof, Gaube, Brücke, Außentreppe, offenes Herdfeuer (laut Bauakte)

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Das Grundstück wird über den Prozeptionsweg erschlossen. Die Fläche vor dem Hauseingang ist gepflastert und mit einer barrierefreien Rampe versehen. Der vordere Grundstücksbereich ist mit Kies bedeckt und mit Büschen und einem Baum bepflanzt. Der Weg zu der Treppe zum im Souterrain gelegenen Büro ist mit Platten im Kiesbett versehen. Der vordere seitliche Bereich des Grundstücks ist teils mit Rasensteinen gestaltet und bietet Platz für zwei PKW. Der hintere, seitliche Bereich ist mit einer Hecke bepflanzt. Zwischen diesen Bereichen fehlt die Einfriedung des Gartens. An dieser Stelle befindet sich ein Regenwasserkanal, welcher in Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs dinglich gesichert ist. Eine Bebauung ist im Bereich des 5 m breiten Schutzstreifens nicht möglich, eine Bepflanzung ist in diesem Bereich nur sehr eingeschränkt möglich. Der sonstige rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Rasen, Sträuchern, Büschen und Bäumen bepflanzt. Es gibt eine Terrasse am Wohnzimmer und einen Freisitz im Garten.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vollständig unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit Büro und ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt wird zurzeit selbstgenutzt.

Laut Bauakte hat das Gebäude folgende Raumaufteilung: Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Gäste-WC, Garderobe, Küche und ein Wohnzimmer. Die Terrasse ist über das Wohnzimmer zu erreichen. Über eine interne Treppe wird das Obergeschoss erschlossen. Das Obergeschoss ist unterteilt in einen Flur, vier Kinderzimmer und ein Bad. Das Dachgeschoss ist unterteilt in einen Flur, ein Gästezimmer, ein Bad mit WC und zwei Ankleiden sowie einem Elternschlafzimmer. Alle Geschosse sind über die interne Treppe zu erreichen. Das Büro im Keller teilt sich auf in einen Empfangsbereich, zwei Büroräume, einen EDV-Raum und ein WC sowie eine per Glaswand abgetrennte Küchenzeile.

Die räumliche Aufteilung entspricht, laut Bauakte, dem heutigen Standard und ist als funktionell normal geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur

Verkehrsfläche kann laut vorliegenden Plänen 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 kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist:

Da mir trotz form- und fristgerechter Terminladung kein Zutritt zu dem zu bewertenden Objekt gewährt wurde, ist mir kein solcher Instandhaltungsrückstau bekannt geworden. Nachfolgend werden daher keine Kosten zur Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, in Abzug gebracht. Zur Würdigung des Risikofaktors, dass ein Instandhaltungsrückstau vorhanden sein könnte, wird nachfolgend ein Sicherheitsabschlag auf den zuvor ermittelten Verkehrswert vorgenommen.

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 Doppelhaushälfte mit Büro zu beurteilen, welche ursprünglich ca. 2006 errichtet wurde. 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 **61 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht örtlich aufgemessen werden. Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden daher den Plänen aus der Bauakte entnommen. Für das Büro wurden die Flächenangaben den Plänen in der Bauakte entnommen. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass Abweichungen mit den örtlichen tatsächlichen Gegebenheiten nicht 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 335 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Erdgeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Diele/Flur:</u> 1,98 * 0,70 + 5,155 * 1,18 + 1,89 * 2,155 + 2,035 * 2,10	15,82 m ² x 0,97 =	15,35 m ²
<u>Gäste-WC:</u> 1,60 * 2,01	3,22 m ² x 0,97 =	3,12 m ²
<u>Garderobe:</u> 3,00 * 1,815	5,45 m ² x 0,97 =	5,29 m ²
<u>Küche:</u> 5,60 * 3,475 + (2,50 * 3,00) / 2 + (2,50 + 1,70) * 1,655 / 2	26,69 m ² x 0,97 =	25,89 m ²
<u>Essen:</u> (3,625 * 2,15) / 2 + 3,625 * 3,955	18,24 m ² x 0,97 =	17,69 m ²
<u>Wohnen:</u> 5,155 * 5,94	30,62 m ² x 0,97 =	29,70 m ²
	Zwischensumme:	97,04 m ²
Obergeschoss		
<u>Gast:</u> 3,125 * 4,515	14,11 m ² x 0,97 =	13,69 m ²
<u>Kinderzimmer:</u> 3,065 * 4,515 + 1,85 * 2,395	18,27 m ² x 0,97 =	17,72 m ²
<u>Bad:</u> 2,85 * 3,125	8,91 m ² x 0,97 =	8,64 m ²
<u>Kinderzimmer:</u> 3,125 * 5,565 + 3,395 * 0,98	20,72 m ² x 0,97 =	20,10 m ²
<u>Kinderzimmer:</u> 3,125 * 5,565 + 3,395 * 0,98 – 0,70 * 0,15	20,62 m ² x 0,97 =	20,00 m ²

Balkon:

6,835 * 0,90

$$6,15 \text{ m}^2 \times 0,25 = \underline{\underline{1,54 \text{ m}^2}}$$

Zwischensumme: 81,69 m²**Dachgeschoss**Flur:

1,15 * 2,00

$$2,30 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,23 \text{ m}^2$$

Arbeiten/Studio:

$$2,225 * 2,35 + 2,225 * 0,5 * 0,5 + 4,70 * 3,40 + 4,70 * 0,5 * 0,5$$

$$22,94 \text{ m}^2 \times 0,97 = 22,25 \text{ m}^2$$

Ankleide:

$$5,70 * 2,46 + 2,46 * 0,5 * 0,5 - 0,70 * 0,15$$

$$14,53 \text{ m}^2 \times 0,97 = 14,09 \text{ m}^2$$

Bad:

$$3,435 * 2,70 + 1,08 * 2,20$$

$$11,65 \text{ m}^2 \times 0,97 = 11,30 \text{ m}^2$$

Eltern:

$$5,70 * 3,50 + 3,50 * 0,5 * 0,5 - 0,70 * 0,15$$

$$20,72 \text{ m}^2 \times 0,97 = \underline{\underline{20,10 \text{ m}^2}}$$

Zwischensumme: 69,97 m²gesamt 248,70 m²**Gesamt rd. 249,00 m²****Büro**Empfang/Büro 1/Kopierer:32,44 m²Küchenzeile:7,31 m²Büro 2:18,53 m²WC:1,80 m²Büro 3:19,69 m²Akten/EDV:6,19 m²Zwischensumme: 85,96 m²gesamt m²**Gesamt rd. 86,00 m²**

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277:

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

Kellergeschoss

$$9,04 \text{ m} * 14,12 \text{ m} + 1,00 \text{ m} * 18,57 \text{ m} = 146,22 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$9,04 \text{ m} * 14,12 \text{ m} + 1,00 \text{ m} * 18,57 \text{ m} = 146,22 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$9,04 \text{ m} * 14,12 \text{ m} = 127,65 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$9,04 \text{ m} * 14,12 \text{ m} = \underline{127,65 \text{ m}^2}$$

547,74 m²

rund 548,00 m²

4.0 Wertermittlung des 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-/Qualitätsstichtag.

- 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 (3. Quartal 2025) 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
Ursprungsbaupjahr (laut Bauakte)	=	ca. 2006
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	61 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	548 m ²	1.663,00 €/m ²	911.324,00 €	-24 %	<u>692.606,00 €</u>

zzgl. Wert der besonderen Bauteile:
Lichthof, Gaube, Brücke, Außentreppe, offenes Herdfeuer = +95.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen,
Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vor-
berechnung, geschätzt: = +20.000,00 €

807.606,00 €

rund 807.600,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

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

a) **des Bodenwerts**

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

Bodenwert Flurstück 1681 und 1682 nach 2.6.2	821.800,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	807.600,00 €
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	1.629.400,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser, Doppelhaushälften sowie 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 um ca. 1.200.000,00 €, bei einer Restnutzungsdauer von ca. 60 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 5 % für gerechtfertigt.

1.629.400,00 €	x	- 5 %	- 81.470,00 €
		Summe:	1.547.930,00 €
abzgl. Instandhaltungsrückstau (boG) - ohne Obligo -			0,00 €
			<hr/>
			1.547.930,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 1.548.000,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Der Wohnteil des Objekts und das Büro werden zurzeit selbst genutzt. Es werden daher keine Mieten gezahlt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Münster und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Münster wird für die Wohneinheit, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Miete in Höhe von rund 2.500,00 € als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung des gewerblichen Mietspiegels der IHK Nordrhein-Westfalen und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Münster wird für das Büro, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Miete in Höhe von rund 800,00 € 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
Büro	14,00 € / m ² Bürofläche / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 € / Stück / Anno
Büro	3,0 % des Jahresrohertrags

Mietausfallwagnis:

Haus	2,0 % des Jahresrohertrags
Büro	4,0 % 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 0,5 % angegeben und für gemischt genutzte Objekte 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.

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 61 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 1,75 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$3.300,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 39.600,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Haus	14,00 €/m ² x 249 m ² =	3.486,00 €
------	---	------------

Büro	14,00 €/m ² x 86 m ² =	1.204,00 €
------	--	------------

b) Verwaltungskosten

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

Büro	3,0 % von 9.600,00 € =	288,00 €
------	------------------------	----------

c) Mietausfallwagnis

Haus	2,0 % von 30.000,00 € =	600,00 €
------	-------------------------	----------

Büro	3,0 % von 9.600,00 € =	288,00 €
------	------------------------	----------

Zwischensumme:	6.225,00 € =	-6.225,00 €
----------------	--------------	-------------

Jahresreinertrag:	=	<u>33.375,00 €</u>
-------------------	---	--------------------

abzgl. Bodenwertverzinsung:

821.800,00 € x 1,75 % =	-14.382,00 €
-------------------------	--------------

Reinertrag/ Anno:	=	<u>18.993,00 €</u>
-------------------	---	--------------------

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 61 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 37,31. Mithin ergibt sich:

18.993,00 € x 37,31	=	708.629,00 €
---------------------	---	--------------

zzgl. Gesamtbodenwert:	=	+ 821.800,00 €
------------------------	---	----------------

=	<u>1.530.429,00 €</u>
---	-----------------------

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	=	-0,00 €
---	---	---------

=	<u>1.530.429,00 €</u>
---	-----------------------

Ertragswert des zu bewertenden Objekts:	rd.	1.530.000,00 €
--	------------	-----------------------

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	1.548.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert	=	1.530.000,00 €

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, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Münster, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung St. Mauritz, Flur 33, Flurstück 1681 und 1682, Prozessionsweg 428a in 48155 Münster, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.10.2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

1.545.000,00 €

(eine Million fünfhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.4.612,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbe-
sichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äuße-
ren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor er-
mittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in
Höhe von 5 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	1.545.000,00 €
./ 5 % Sicherheitsabschlag	<u>- 77.250,00 €</u>
	1.467.750,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	1.468.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung St. Mauritz, Flur
33, Flurstück 1681 und 1682, Prozessionsweg 428a in 48155 Münster, wird von mir
am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.10.2025, unter Berücksichtigung eines Si-
cherheitsabschlags, auf insgesamt

1.470.000,00 €

(eine Million vierhundsiebzigtausend Euro)

Dies entspricht ca.4.388,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag**

1.545.000,00 €

i. W.: eine Million fünfhundertfünfundvierzigtausend
Euro €

**Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag**

1.470.000,00 €

i. W.: eine Million vierhundsiebzigtausend 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 beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 45 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 25.02.2026

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.“