

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26016-AGM

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster Aktenzeichen 9 K 1/26

Grundbuch	<u>Grundbuch von Münster Blatt 50103</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Münster Blatt 6646 unter Nr. 30 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Münster, Flur 217, Flurstück 153, Gebäude- und Freifläche, Kerkheideweg 19, Größe 551 m ² in Abteilung II Nr. 10 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 10. Februar 1965.		
Objekt- beschreibung	Erbbaurecht an einem Grundstück, das mit einer Doppel- haushälfte (Baujahr 1967, massive Bauweise, 1-geschossig mit Dachgeschoss, teilunterkellert, Wohnfläche ca. 120 m ²) und einer Garage (Massive Bauweise, Baujahr 1968) bebaut ist.		
Verkehrswert	EURO	455.000	

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rück-
sprache 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 ver-
wenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Beson-
derheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-
inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der
Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder
Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch
den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 26016-AGM

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 9 K 1/26

Objekt Grundbuch von Münster Blatt 50103
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von
Münster Blatt 6646 unter Nr. 30 des Bestandsverzeichnisses
verzeichneten Grundstück
Gemarkung Münster, Flur 217, Flurstück 153, Gebäude- und
Freifläche, Kerkheideweg 19, Größe 551 m²
in Abteilung II Nr. 10 für die Dauer von 99 Jahren seit dem
Tage der Eintragung, dem 10. Februar 1965.

Ortsbesichtigung und Stichtag 21.05.2026
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch von Münster Blatt 50103	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1 Wohnhaus	9
4.2 Garage	11
4.3 Außenanlagen	11
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
4.5 Restnutzungsdauer	12
4.6 Zubehör, etc.	12
5. Wertermittlungsverfahren	13
6. Wertermittlung Erbbaurecht	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	17
6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	19
6.4 Berechnung Bodenwertanteil des Erbbaurechts	21
6.5 Vergleichswert des Erbbaurechts	22
7. Verkehrswert	25
Anlage 1: Lageplan	26
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	27
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss	28
Anlage 4: Schnitte	29
Anlage 5: Brutto-Grundfläche	30
Anlage 6: Wohnfläche	31
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026	32
Anlage 8: Baulasten	33
Anlage 9: Fotos	37

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche
Förderung)

Auskünfte der Eigentümer

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 21.05.2026 in der Zeit von 14.00 - 15.25 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen ein Erbbaurechtsnehmer und dessen Bekannter anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch von Münster Blatt 50103

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Münster Blatt 6646 unter Nr. 30 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Münster, Flur 217, Flurstück 153, Gebäude- und Freifläche, Kerkheideweg 19, Größe 551 m² in Abteilung II Nr. 10 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 10. Februar 1965. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist eingetragen: [...]. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1964 bei der Anlegung des Blattes Münster Band 589 Blatt 19496 auf diesem Blatt vermerkt am 10. Februar 1965 und umgeschrieben am 9. November 1999.
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Erbbauzins von fünfhunderteinundfünfzig Deutsche Mark jährlich vom 10. Februar 1965 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Münster Blatt 6646 unter Nr. 30 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks (Gemarkung Münster Flur 217 Flurstück 153). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1964 eingetragen am 10. Februar 1965; umgeschrieben am 9. November 1999. Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Münster Blatt 6646 unter Nr. 30 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks (Gemarkung Münster Flur 217 Flurstück 153). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Dezember

1964 eingetragen am 10. Februar 1965; umgeschrieben am 9. November 1999.

Hinweis

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt.

Abteilung III
Hypotheken etc.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl

Münster
(Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster; ca. 315.000 Einwohner; Oberzentrum für ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Einwohner; Sitz zahlreicher Behörden, Gerichte und Dienstleistungseinrichtungen; Universitätsstadt mit mehr als 55.000 Studenten)

Wohnlage

Das Objekt liegt am äußeren Rand des inneren Stadtrands von Münster, ca. 4 km Luftlinie südwestlich vom Innenstadtkern (Prinzipalmarkt) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch eingeschossige Ein-/Mehrfamilienhäuser sowie eine kleine Waldfläche; großflächige Büro- und Industriegebäude schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar;
mittlere Wohnlage
(<https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen>)

Entfernungen/ Verkehrslage

ca. 0,3 km bis Bushaltestelle
ca. 5 km bis Autobahnkreuz A1/A43

Topografische Lage

Weitgehend ebenes Gelände

Immissionen

Keine wesentlichen

Grundstücksausrichtung/
Zuschnitt

Es handelt sich um ein trapezförmig zugeschnittenes Grundstück, das südöstlich seiner Zuwegung liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist über den Kerkheideweg (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen. Die Zuwegung zum Wohnhausgrundstück erfolgt über einen nördlich des Bewertungsgrundstücks gelegenen Privatweg. Südlich des Grundstücks befindet sich ein weiterer Stichweg des Kerkheidewegs.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Münster sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz abgegolten.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Der Stadt Münster sind für das Bewertungsgrundstück keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Münster sind im Baulastenverzeichnis zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zulasten des nördlich vor dem Bewertungsgrundstück verlaufenden Privatwegs (Flurstücke 154, 157 und 158) Geh-/ Fahrrechte eingetragen (siehe Anlage 8). Zulasten des Bewertungsgrundstücks bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Qualifizierter Bebauungsplan 91 "Kerkheideweg / Ossenkampstiege": Reines Wohngebiet; eingeschossig als Höchstmaß; offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.4; Dachneigung 25° - 30°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen



Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Allgemeines

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, teilunterkellert; das Gebäude weist halbgeschossig versetzte Ebenen auf ("Split-Level")
Derzeitige Nutzung	Ein Raum, ein Flur und ein Bad, jeweils im Kellergeschoss gelegen, werden zu Wohnzwecken vermietet seit 15.01.2025 inklusive Betriebskosten (Warmmiete) für 350,00 €. Ansonsten werden die baulichen Anlagen von einem der beiden Erbbaurechtsnehmer bewohnt.
Baujahr	1967
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen)	2002: Heizungsanlage ab 2019: Teils Bodenbeläge

4.1.2 Konstruktions- und Ausbaumerkmale

Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,35 m / 2,50 m EG: ca. 2,75 m / 2,75 m
Treppen	KG bis DG: Offene Treppe mit Terrazzostufen
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine ohne Unterspannbahn
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung; teils Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelement
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Bodenbeläge	Terrazzoplatten, Natursteinplatten, Fliesen, Vinyl, PVC-Belag, Fertigparkett, Teppichboden
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	KG Bad: Waschbecken, WC, Dusche; EG WC-Raum: Waschbecken, WC; EG Bad: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne
Elektroinstallation	Teils nachgerüstet, einige Deckeneinbauleuchten
Heizung/ Warmwasserbereitung	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung; Radiatoren, Bodenkonvektor
Besondere Bauteile	Versetzte Geschossebenen ("Split-Level"), Edelstahlkaminrohr an der Außenwand für Kaminofenanschluss im Wohnraum, Dachgeschossraum und mehrere Kellerräume zu Wohnzwecken ausgebaut, Kelleraußentreppe mit Überdachung

Energieausweis

Der Energieausweis vom 13.09.2017 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 214,9 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse G = roter Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 238,1 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse G = roter Farbskalabereich) auf.

4.2 Garage

Einseitig angebautes Gebäude mit 1 PKW-Stellplatz und Abstellfläche; Baujahr 1968; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Satteldach; Blechschwingtor mit Motorantrieb; Blechtüren

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Waschbetonplatten und Natursteinkleinpflaster, überdachter Freisitz aus Holzkonstruktion, gärtnerische Anlagen, Zaunanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand

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

Es liegt deutlicher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor: z.B. energetische Modernisierung der gesamten wärmetransmittierenden Gebäudehülle anstehend (Dach, Fassaden, Fenster Außentüren); teils Risse in Wänden und Bodenbelägen; stellenweise Feuchtigkeitsschäden an Wänden und Decken (z.B. Flecken, Schimmel); Dachrinnen und Entwässerungsgrundleitungen überarbeitungsbedürftig; Malerarbeiten teils erforderlich; Außenanlagen überarbeitungsbedürftig (z.B. Unebenheiten, Holzkonstruktion des überdachten Freisitz teils morsch); etc.

Sonstiges

Ein Dachgeschossraum und Teilbereiche des Kellergeschosses sind zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Für die Nutzung dieser Räume als Aufenthaltsräume sind keine Baugenehmigungsunterlagen in der amtlichen Bauakte enthalten.

Anmerkung

Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung baulicher Anlagen und ihrer Nutzungen lässt sich im vorliegenden Fall nur anhand einer konkreten Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Münster klären und geht damit über den Rahmen dieses Gutachtens hinaus.

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 21 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 59 Jahre).

4.6 Zubehör, etc.

-

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das eingangs beschriebene Bewertungsobjekt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der genannte Zustand des Bewertungsobjekts am 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.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind - gemäß § 48 ImmoWertV 2021 - unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

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

Der 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. Wertermittlung Erbbaurecht

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (vgl. ImmoWertV § 48 ff).

§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht:

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden

1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors und des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ist das nach dem § 22 oder § 23 ermittelte Datum auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts.



(4) Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat jedoch Erbbaurechtsfaktoren für einen nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaurechts auf Grundlage des Werts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und den zur Verfügung stehenden Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten geeignet für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind und der Marktlage zum Stichtag entsprechen.

6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren ab 10.02.1965 gerechnet, somit bis zum 09.02.2064. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 38 Jahren.

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

Eine Entschädigung im Falle des Zeitablaufs erfolgt in Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechts und im Falle des Heimfalls in Höhe des gemeinen Wertes der Bauwerke und Anlagen.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag betrug der ursprüngliche jährliche Erbbauzins 551,00 DM (= 281,72 €).

Dingliche gesicherte zusätzliche jährliche Erbbauzinsen wurden bislang nicht ins Grundbuch eingetragen.

Nach Angaben eines Erbbaurechtsnehmers werde seit dem Kauf des Erbbaurechts im Jahr 2018 halbjährlich ein Erbbauzins von 418,36 € (entspricht 2 x 418,36 € = 836,72 €/Jahr) gezahlt. Eine Anpassung des Erbbauzinses sei seitdem nicht erfolgt.

Es wurde eine Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart. Vertrag vom 11.12.1964 (UR-Nr. 1392/1964, Notar Dr. Ruscher, Münster) § 3:

§ 3

Der Erbbauzins beträgt jährlich 551,-- DM. Er ist halbjährlich im voraus am 1. 1. und 1. 7. eines jeden Jahres auf das vom Besteller anzugebende Konto einzuzahlen. Diesem Erbbauzins liegt ein angenommener derzeitiger Grundstückswert von 30,-- DM je qm zugrunde. Dieser Erbbauzins gilt für die ersten 10 Vertragsjahre.

Ab Beginn des 11. Vertragsjahres ist jeder Vertragsteil berechtigt, den Erbbauzins der Höhe nach neu festsetzen zu lassen und zwar soll dann der jeweilige Verkehrswert des Grundstücks festgestellt und der Neuberechnung des Erbbauzinses zugrunde gelegt werden.

Es soll der gleiche Prozentsatz des Grundstückswertes wie heute als Erbbauzins gelten und der Verkehrswert des Grundstückes soll durch den Gutachterausschuss der Stadt Münster festgesetzt werden. Sind die Parteien mit dieser Festsetzung nicht einverstanden, entscheidet das ordentliche Gericht.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird als Reallast zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers in das Erbbaugrundbuch eingetragen.

Kommentar: Gemäß ErbbauRG § 9a ist bei Wohnbaugrundstücken eine Anpassung des Erbbauzinses an einen Bodenpreisindex unzulässig, da die Bodenpreisentwicklung nicht der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse entspricht. Dies gilt nach § 35 ErbbauRG auch für "Altverträge" (vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. Auflage 2020; Seite 2934 ff.).

Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die vorgenannte Wertsicherungsklausel unzulässig ist.

Nachfolgend wird geprüft, ob ein Erbbauzinserhöhungsanspruch aus einer Störung des Äquivalenzprinzips vorliegt (mehr als 60 % Kaufkraftschwund).

VPI / Lebenshaltungskostenindex (12/1964 bis 04/2026 mit Verkettung 12/1999)

Veränderungsrate gesamt:

Gemäß Wertsicherungsrechner des Statistischen Bundesamts = 401,1 %

Index Verdienste / Arbeitskosten (10/1964 bis Quartal 4/2025)

Veränderungsrate gesamt:

101,6 : 9,0 x 100 - 100 = 1.028,9 %

Mittlere Steigerung (12/1964 bis 04/2026)

(401,1 % + 1.028,9 %) x 1 / 2 = 715,0 %

Die mittlere prozentuale Veränderung von Verbraucherpreisindex (VPI) bzw. Lebenshaltungskostenindex sowie Verdienste und Arbeitskosten seit Dezember 1964 bis zum aktuellen Indexstand beträgt: 715,0 % (> 60 %).

Demzufolge liegt ein Erbbauzinserhöhungsanspruch aus einer Störung des Äquivalenzprinzips vor.

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich

551,00 DM (= 281,72 €) 281,72 €

Erhöhungsbetrag

715,0 % x 281,72 € 2.014,30 €

Erzielbarer Erbbauzins

2.296,02 €

¹ Verbraucherpreisindex, Basis 2020 = 100, Statistisches Bundesamt 2026

² 4-Pers.-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittl. Einkommen, Basis 2020 = 100, Statistisches Bundesamt 2026

³ Vertragsabschluss des Erbbaurechtsvertrags

⁴ Aktuellste vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Daten

⁵ Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Basis 2025 = 100, Statistisches Bundesamt 2026 Seite 18 von 46

6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

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

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum Stichtag 01.01.2026 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert beitragsfrei **1.150 €/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	551	1,009

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)
 1150 x 1,009 : 1,00 - 1150 = 10 €/m²

Zuschlag **rd. 10 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer sehr ruhigen Stichstraße sowie an einer kleinen Waldfläche und weicht insofern vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab. Es wird der folgende Zuschlag berücksichtigt:

1.150 x 10% = 115,00 €/m²

Zuschlag **rd. 115,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			1.150 €/m²
Stichtag	01.01.2026	21.05.2026	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	I - II	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	600	551	s.o. 10 €/m²
Tiefe (m)	30	34 i.M.	
WGFZ	ab 3 Whg.: bis 1,0	1 Whg.	
Lage in Richtwertzone	normal		s.o. 115 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			1.275 €/m²

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:

$$551 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 1.275 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 702.525 \text{ €}$$

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks gesamt rd. 703.000 €

6.4 Berechnung Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks **703.000 €**

Angemessener Verzinsungsbetrag für vergleichbare Grundstücke:

In Anlehnung an die Angaben des Grundstücks-
marktberichts in der Stadt Münster wird der markt-
übliche Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke
(beitragsfrei) mit rd. 2,5 % angenommen.

(Angemessener Erbbauzinssatz x Bodenwert)

2,50 % x 703.000 € = 17.575 €

Erzielbarer Erbbauzins 2.296 €

Differenz 15.279 €

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Angemessener Erbbauzinssatz 2,50 %
Restlaufzeit Erbbaurecht rd. 38 Jahre x 24,957

381.322 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. **381.000 €**

6.5 Vergleichswert des Erbbaurechts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Erbbaurechts gem. § 49 ImmoWertV ermittelt ausgehend von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts .

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird im vorliegenden Fall ermittelt durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor.

Der Vergleichswert ergibt sich anschließend durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		298,78 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		137,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		850,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.642,45 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		490.736 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1.2		50.000 €
Gebäudeherstellungskosten		540.736 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		59 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		21 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,7375
· Betrag		-398.793 €
Zeitwert		
· Gebäude		141.943 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudewerte		141.943 €

Zeitwert Garagengebäude 10.000 €

Gebäudewerte insgesamt **151.943 €**

Hausanschlüsse (pauschal 5.000 € alterswertgemindert) **1.313 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % der Gebäudewerte einschl. der alterswert-
geminderten Hausanschlüsse

153.256 € x 2% = **3.065 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **156.321 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen	156.321 €
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	703.000 €
Vorläufiger Sachwert	859.321 €

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Lagezone, dem vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x 0,95

Wert des fiktiven Volleigentums	816.355 €
Abzug Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	-703.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd.	381.000 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	494.355 €

Objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor

Erbbaurechtsfaktoren geben nach § 22 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts, der Höhe des gezahlten Erbbauzinses, etc. wird folgender Erbbaurechtsfaktor angesetzt:

x 1,00

Vorläufiger Vergleichswerts des Erbbaurechts	494.355 €
---	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4)

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!

-40.000 €
454.355 €

Vergleichswert rd.	454.000 €
---------------------------	------------------

7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Erbbaurecht an einem Doppelhaushälftengrundstück.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Im vorliegenden Fall stehen geeignete Daten vom Gutachterausschuss Münster für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 49 (2) ImmoWertV zur Verfügung. Insofern wird der ermittelte Vergleichswert zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 454.000 €

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

Grundbuch von Münster Blatt 50103

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Münster Blatt 6646 unter Nr. 30 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

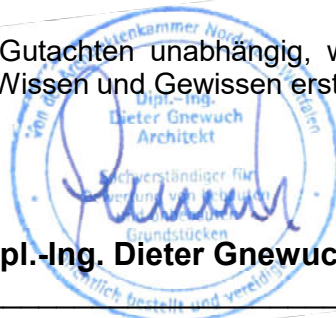
Gemarkung Münster, Flur 217, Flurstück 153, Gebäude- und Freifläche, Kerkheideweg 19, Größe 551 m²

in Abteilung II Nr. 10 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 10. Februar 1965.

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 21.05.2026 ermittelt mit rd.

455.000 EURO

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



Münster, 26.06.2026

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.