

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.

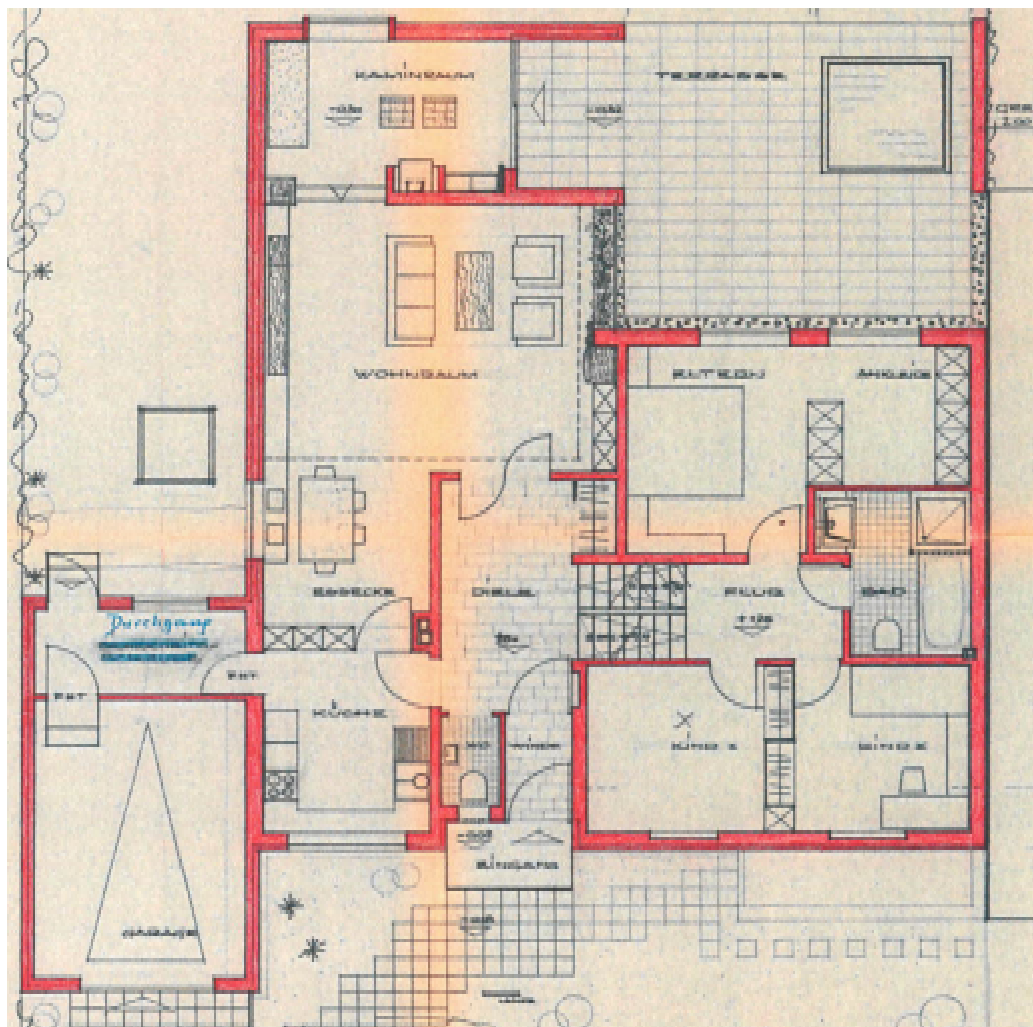
Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer
Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische
Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als
Ausdruck, keine Haftung übernommen.

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.

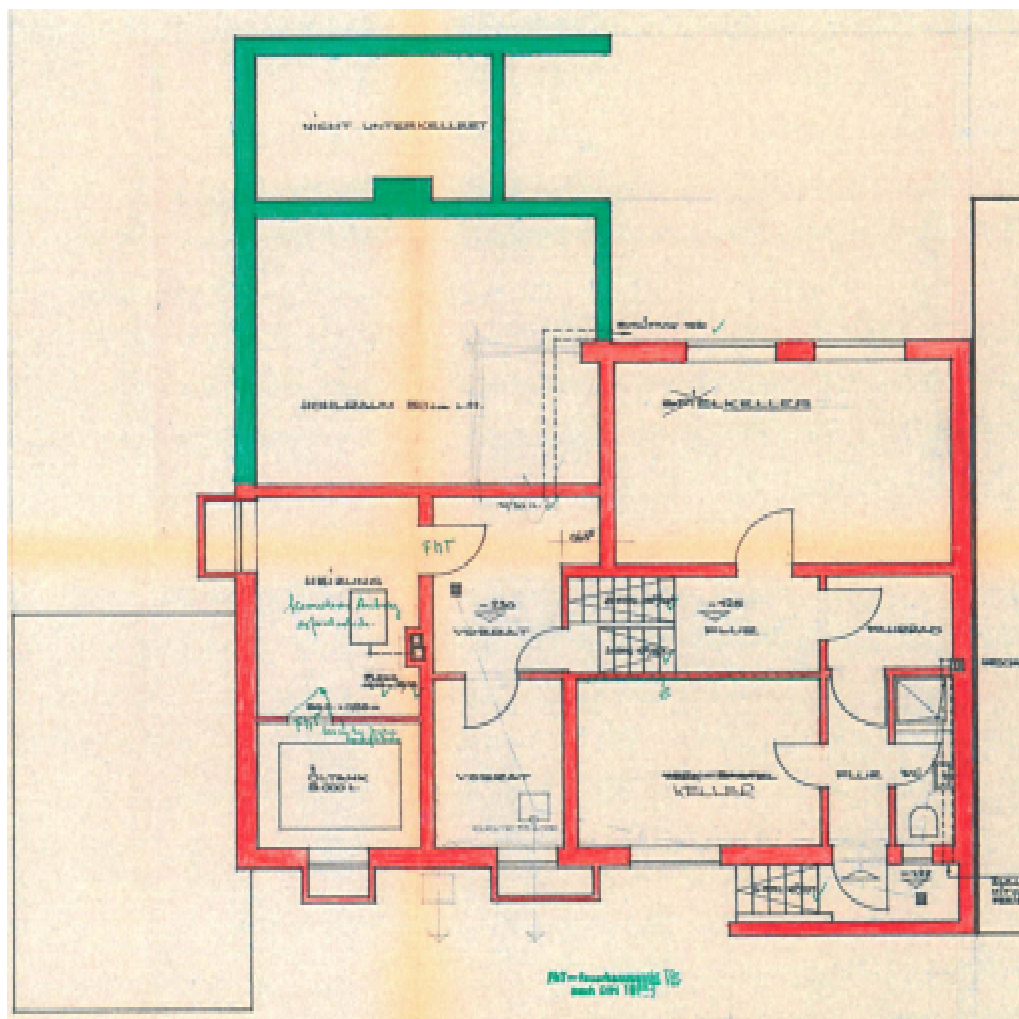
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Anmerkung: Es liegt keine aktuelle Zeichnung vor.



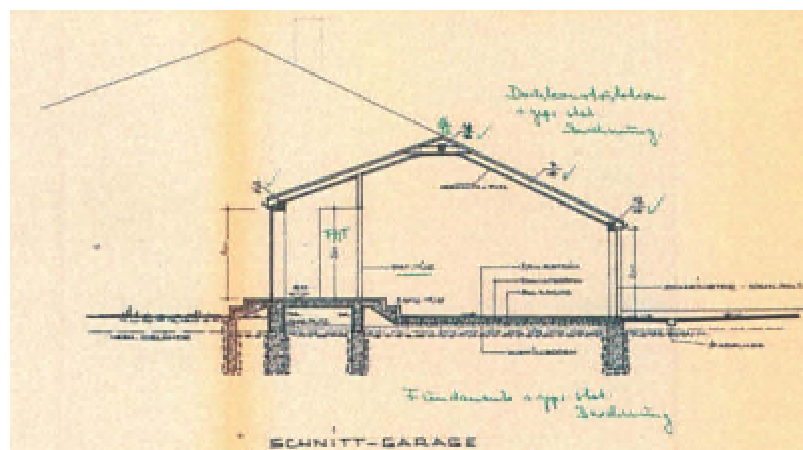
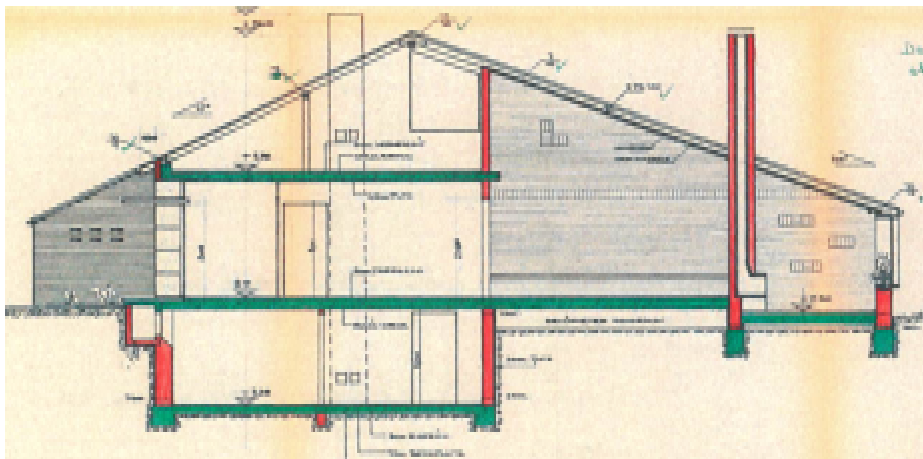
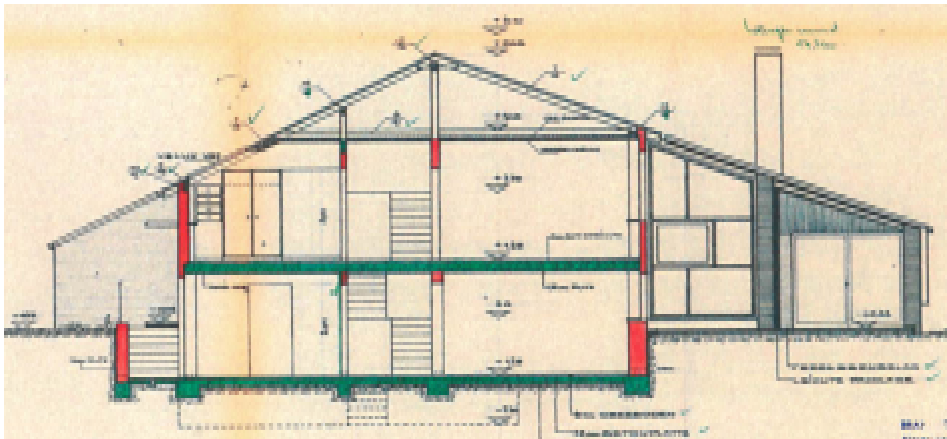
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss

Anmerkung: Es liegt keine aktuelle Zeichnung vor.



Anlage 4: Schnitte

Anmerkung: Es liegt keine aktuelle Zeichnung vor.



**Bewertungsobjekt
Kerkheideweg 19
48163 Münster**

Anlage 5: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m²)
Wohnhaus			
KG	12,440 x	6,830	= 107,21
	6,290 x	2,590	
	2,300 x	2,590	
EG	12,440 x	9,420	= 152,57
	5,590 x	6,330	
DG	5,710 x	6,830	= <u>39,00</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.			298,78

Anlage 6: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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

Hinweis: Da für die zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss-/Kellerräume keine Baugenehmigungsunterlagen vorliegen, werden sie in diesem Gutachten bei der Wohnfläche nicht mit angerechnet (siehe 4.4).

Wohnhaus	(m²)
<i>Erdgeschoss (Ebene 1 und 2)</i>	
Windfang	2,08
Diele	9,80
WC-Raum	1,60
Küche	8,84
Essen	8,08
Wohnraum	33,14
Kaminraum	10,25
Flur	4,33
Eltern	11,19
Ankleide	6,66
Bad	6,43
2 Kinderzimmer	<u>17,14</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	119,54
Wohnfläche gesamt m² ca.	119,54

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Münster.
Die gewählte Adresse ist: Kerkheideweg 19.

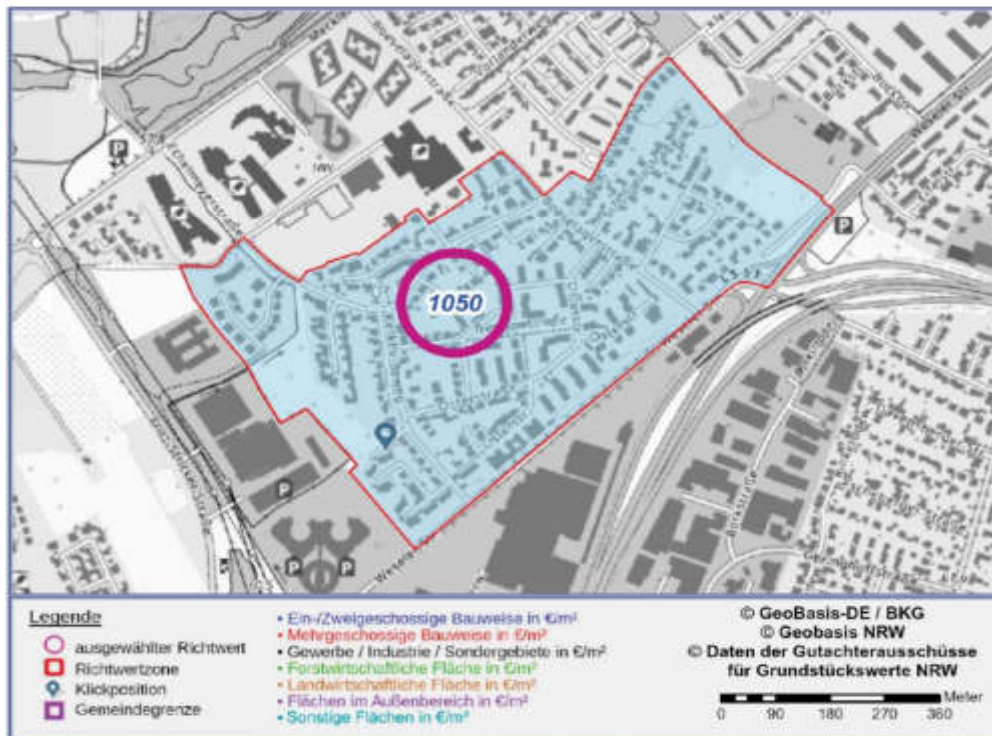


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Münster
Postleitzahl	48163
Gemarkungsname	Münster
Gemarkungsnummer	5001
Ortsteil	Meckenbeck
Bodenrichtwertnummer	77
Bodenrichtwert	1050 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1050 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	ab 3 Einheiten: WGFZ bis 1,0, andernfalls Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 8: Baulasten

Baulastenblatt Nr. 168	
Seite 1	
Lage des Grundstückes <u>Stichweg am Kerkheideweg</u> Gemarkung Münster, Flur 217, Flurstück e 154, 157 LB. Nr. 10775 Bd. 277 Bl. 7382	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
Bemerkungen	
1	Wegerecht zum Gehen und Fahren über die Flurstücke 154 u. 157 der Flur 217 gem. § 4 Ziffer (2) Abs. 2 und § 4 Ziffer (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 (GV NW 1962 S. 377) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemeinde Münster, Flur 217 Flurstück 153. "Lfd. Nr. 1 eingetragen unter Bezugnahme auf die Verpflichtungserklärung vom 30. 7. 1965 am 16. Januar 1966." <i>[Signature]</i> (Jacobs) Stadtvermessungs-Überwachtungsamt <i>[Circular Stamp: PROVINZIALMAßSTAB MÜNSTER 41]</i>
2	Wegerecht zum Gehen und Fahren über die Flurstücke 154 u. 157 der Flur 217 gem. § 4 Ziffer (2) Abs. 2 und § 4 Ziffer (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. 6. 1962 (GV NW 1962 S. 377) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemeinde Münster, Flur 217, Flurstück 152. "Lfd. Nr. 2 eingetragen unter Bezugnahme auf die Verpflichtungserklärung vom 30. 7. 1965 am 10. März 1971" <i>[Signature]</i> Verd. Bockhorn Stadtvermessungsamt <i>[Circular Stamp: PROVINZIALMAßSTAB MÜNSTER 41]</i>

Vermessungs- und Katasterverwaltung Münster (Westf.)
St-3-1

folgende Seite 2

Anlage 8: Baulasten

Baulastenverzeichnis der Stadt Münster

Lagebezeichnung Kerkheideweg bei	Flur	Flurstücke	Hr.-Nr.
Gemarkung Münster	217	158	17

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
3.	Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung der Grundstücke Lagebezeichnung: Kerkheideweg 19, 19a, 19b, 21, 2c Gemarkung: Münster Flur: 217 Flurstücke: 157, 154, 153, 152, 316, 315, 474, 589 bereitgestellt und auf Dauer freigehalten. Eine bauliche oder sonstige Nutzung, die der baurechtlichen Erschließung der begünstigten Grundstücke entgegensteht, findet nicht statt. (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 BauO NW)	

Baulastenblatt Nr. **168**

Seite **2**

folgende Seite **3**

Die vorstehende Baulast wurde am **10. Juli 1996** aufgrund der Erklärung vom **07. Mai 1996** in das Baulastenverzeichnis aufgenommen.

Amend

Zimmermann

Stadtvermessungsamtmann

Anlage 8: Baulasten

Baulastenverzeichnis der Stadt Münster			
Lagebezeichnung	Flur	Flurstücke	Hs-Nr.
Kerkheideweg bei			19
Gemarkung	217	157	
Münster			
Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
4.	Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung der Grundstücke Lagebezeichnung: Kerkheideweg 19, 19a, 19b 21, 2a Gemarkung: Münster Flur: 217 Flurstücke: 154, 153, 152, 316, 315, 474, 589 bereitgestellt und auf Dauer freigehalten. Eine bauliche oder sonstige Nutzung, die der baurechtlichen Erschließung der begünstigten Grundstücke entgegensteht, findet nicht statt. (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 BauO NW)		

folgende Seite **4**

Die vorstehende Baulast wurde am **10. Juli 1996** auf Grund der Erklärung vom **15. März 1996** in das Baulastenverzeichnis aufgenommen.

[Signature]
Zimmermann
Stadtvermessungsamt



Anlage 8: Baulasten

Baulastenverzeichnis der Stadt Münster

Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück
Kerkheideweg bei							
Gemarkung							
Münster	217	154					

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Hs.-Nr.
1		19

Baulastenblatt Nr. **168**

Seite **4**

Bemerkungen
3

5.

Das oben bezeichnete Grundstück wird zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung der Grundstücke

Lagebezeichnung: Kerkheideweg 19, 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19j, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19w, 19x, 19y, 19z

Gemarkung: Münster

Flur: 217

Flurstücke: 153, 152, 316, 315, 589, 474

bereitgestellt und auf Dauer freigegeben. Eine bauliche oder sonstige Nutzung, die der baurechtlichen Erschließung der begünstigten Grundstücke entgegensteht, findet nicht statt. (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 BauO NW)

Die vorstehende Baulast wurde am **10. Juli 1996** aufgrund der Erklärung vom **15. März 1996** in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Zimmermann
Stadtvermessungsamtmann

folgende Seite

Anlage 8: Baulasten

Münster, den 30. 7. 1965

Erklärung!

Die Unterzeichnerin [REDACTED]
[REDACTED] als Eigentümerin der Grundstücke Münster (Westf.),
Kerkheideweg, Flur 217, Parz. 154 und 157, ist damit einver-
standen, dass nachfolgende Baulast eingetragen wird.

Der Eigentümer der Parz. 153 aus Flur 217 hat das Wegerecht zum
Gehen und Fahren auf den Parz. 154 und 157 aus Flur 217.

Zur Ausübung dieses Rechts sind berechtigt: der Eigentümer,
die Bewohner des auf dem Grundstück stehenden Hauses, und alle
Besucher, Kunden und Lieferanten, die zu diesem Haus wollen.
Die Unterzeichnerin verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger,
für die ordnungsgemäße Herrichtung und Unterhaltung des Weges
Sorge zu tragen.

Über den Inhalt des § 99 der BauO NW bin ich unterrichtet.

[REDACTED]

Die Unterschrift der Frau [REDACTED]
[REDACTED] wurde vor dem Unterzeichner geleistet.

 *Labenz*
.....
(Labenz) Stadtbauoberinspektor

Ein Brief an H. Le 30.7.65

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten

