

## Gutachterliche Stellungnahme

über  
den Verkehrswert der unbebauten Grundstücke

Nordkirchenweg 51-57  
in Münster



Wertermittlungstichtag: 01.09.2026  
Qualitätstichtag: 01.09.2026

**Verkehrswert: 2,4 Mio. €**

## Inhalt

|       |                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Allgemeine Angaben .....                                     | 3  |
| 1.1   | Wertermittlungsobjekt .....                                  | 3  |
| 1.2   | Auftrag .....                                                | 3  |
| 1.3   | Stichtage .....                                              | 3  |
| 2     | Grundstücksbeschreibung .....                                | 4  |
| 2.1   | Lage .....                                                   | 4  |
| 2.2   | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit ..... | 5  |
| 2.2.1 | Form und Größe .....                                         | 5  |
| 2.2.2 | Nutzung .....                                                | 5  |
| 2.2.3 | Erschließungszustand .....                                   | 5  |
| 2.2.4 | Bodenbeschaffenheit .....                                    | 5  |
| 2.2.5 | Immissionen .....                                            | 5  |
| 2.3   | Rechtliche Gegebenheiten .....                               | 6  |
| 2.3.1 | Planungsrecht .....                                          | 6  |
| 2.3.2 | Baulasten .....                                              | 7  |
| 2.3.3 | Grundbuch .....                                              | 7  |
| 2.3.4 | Erschließungsbeiträge .....                                  | 7  |
| 2.3.5 | Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen .....             | 7  |
| 3     | Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                     | 8  |
| 3.1   | Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung .....               | 8  |
| 3.2   | Wertermittlungsverfahren .....                               | 8  |
| 3.3   | Verfahrenswahl .....                                         | 8  |
| 4     | Bodenwert .....                                              | 9  |
| 5     | Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale .....        | 11 |
| 5.1   | Grunddienstbarkeiten .....                                   | 11 |
| 5.2   | Erschließungskosten .....                                    | 13 |
| 5.3   | Zusammenfassung .....                                        | 13 |
| 6     | Verkehrswert .....                                           | 14 |

# **1 Allgemeine Angaben**

## **1.1 Wertermittlungsobjekt**

drei unbebaute Baugrundstücke  
Nordkirchenweg 51, 53-55 und 57  
48163 Münster

## **1.2 Auftrag**

durch: Yvonne Däbritz (23.71)  
am: 25.08.2026

Es soll der Verkehrswert der Grundstücke zum Zwecke der Übertragung an die Wohn- und Stadtbau ermittelt werden.

Die Stellungnahme darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

## **1.3 Stichtage**

In dieser Stellungnahme werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde gelegt:

Wertermittlungstichtag: 01.09.2026  
Qualitätsstichtag: 01.09.2026

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

Stadt: Münster (ca. 319.000 Einwohner)<sup>1</sup>  
Stadtteil: Duesberg  
Gemarkung: Hilstrup  
Flur: 1  
Flurstücke: 507, 534 und 535



Auszug aus tim-online.nrw.de, Abruf am 26.08.2026

Verkehrsanbindung: ca. 5 km zum Stadtzentrum (Domplatz)  
ca. 3 km zum Stadtteilzentrum Mecklenbeck  
ca. 1,5 km zum Einkaufszentrum Geringhoffstraße  
ca. 7 km zur Autobahn A 1 / A 43 / Bundesstraße B 51  
ca. 300 m zu Bushaltestelle Kriegerweg  
Bahnhof (Hbf. Münster) ca. x km entfernt

Umgebung: Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Südlich des Baugebietes grenzt ein Gewerbegebiet an

Infrastruktur: Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schule, Kindergarten, Kirche, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet von Münster erreichbar.

Lageeinstufung: noch mittlere Wohnlage

<sup>1</sup> [intranet-ms.stadt-muenster.de/startseite/verwaltungsnews/news-detail-komplett/wohnberechtigte-bevoelkerung-am-31-mai-2026](https://intranet-ms.stadt-muenster.de/startseite/verwaltungsnews/news-detail-komplett/wohnberechtigte-bevoelkerung-am-31-mai-2026), abgerufen am 12.08.2026

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Form und Größe

| Flurstück       | 507                  | 534                                     | 535                                     |
|-----------------|----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Straßenfront:   | ca. 42 m             | ca. 40 m im Norden<br>ca. 27 m im Süden | ca. 44 m im Norden<br>ca. 38 m im Süden |
| Mittlere Tiefe: | ca. 30 m             | ca. 47 m                                | ca. 26 m                                |
| Fläche:         | 1.237 m <sup>2</sup> | 1.545 m <sup>2</sup>                    | 1.097 m <sup>2</sup>                    |

### 2.2.2 Nutzung

Nutzungsart: Wohnbauland

Besonderheiten: Flurstück 534 kann mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden und hat dementsprechend zwei Hausnummern.

### 2.2.3 Erschließungszustand

Straßenart: Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich

Straßenausbau: Baustraße, wird noch voll ausgebaut

Parkmöglichkeiten: auf dem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Im Exposé wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet mit einer Erdgasversorgung erschlossen ist.

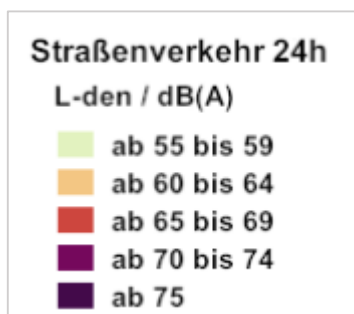
### 2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Altlastenkarte des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster) sind Altlasten nicht vorhanden, es werden kontaminationsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Der Städtischen Bewertungsstelle liegen keine Erkenntnisse von Baugrunduntersuchungen des zu bewertenden Grundstücks vor. Für die weitere Wertermittlung wird daher von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen.

### 2.2.5 Immissionen

Gemäß Umgebungslärmkartierung des Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> liegt das Bewertungsobjekt in einer Zone mit Lärmimmissionen zwischen 60 und 64 dB(A), ausgehend von der B 51/A1:



<sup>2</sup> umgebungslaerm-kartierung.nrw.de, Abruf am 26.08.2026

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

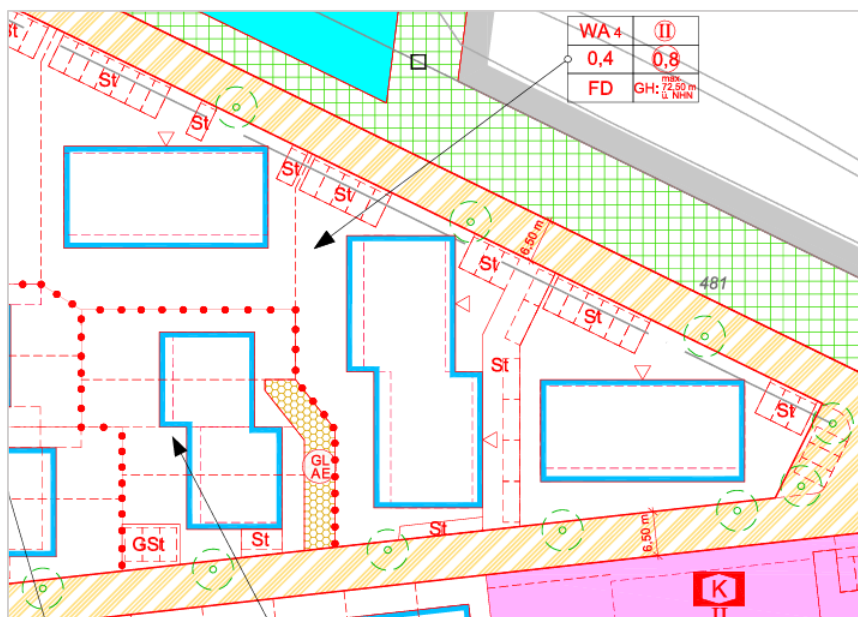
### 2.3.1 Planungsrecht

Im **Flächennutzungsplan** ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans 585 Südwestlich Nordkirchenweg / Westlich Kappenberger Damm / Buswende**, in Kraft getreten am: 23.03.2018:



Auszug aus dem Bebauungsplan

|                           |                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | allgemeines Wohngebiet                                                                      |
| Zahl der Vollgeschosse    | zwingend II                                                                                 |
| Grundflächenzahl          | GRZ = 0,4                                                                                   |
| Geschossflächenzahl       | GFZ = 0,8                                                                                   |
| Dachform                  | Flachdach                                                                                   |
| Sonstige Festsetzungen    | Baugrenzen,<br>Flächen für Stellplätze,<br>110 KV-Schutzstreifen (außerhalb der Baufenster) |

### 2.3.2 Baulasten

keine Eintragungen vorhanden

### 2.3.3 Grundbuch

Grundbuch von           Hiltrup<sup>3</sup>  
Blatt:                       1301  
Eigentümerin:           Die Stadt Münster (Westf.)  
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 121 (Flurstück 507)  
                              lfd. Nr. 148 (Flurstück 534)  
                              lfd. Nr. 149 (Flurstück 535)

In Abteilung II des Grundbuchs sind zu den betroffenen Grundstücken folgende Rechte und Belastungen eingetragen:

|             |                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lfd. Nr. 16 | Hochspannungsleitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH<br>zulasten aller drei Grundstücke                                 |
| lfd. Nr. 27 | Leitungsrecht (Regenwasser) zugunsten der Stadt Münster,<br>lastend auf Flurstück 534                                     |
| lfd. Nr. 28 | Schutzstreifen (Überbauungsverbot, Bepflanzungsbeschränkung)<br>zugunsten der Stadt Münster,<br>lastend auf Flurstück 535 |
| Abt. III    | wurde nicht eingesehen, evtl. vorhandene Belastungen haben keinen<br>Einfluss auf den Verkehrswert.                       |

### 2.3.4 Erschließungsbeiträge

Die Grundstücke sind noch nicht vollständig erschlossen. Die Erschließungsbeiträge sind noch nicht gezahlt. Für die vorliegende Bewertung wird daher der **erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert** ermittelt.

### 2.3.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

---

<sup>3</sup> abgerufen am 25.08.2026 durch Amt 23

### **3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **3.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung**

Die Städtische Bewertungsstelle ermittelt den Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind grundsätzlich die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) anzuwenden. Ergänzend liegen die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) zugrunde. Weiterhin werden wertrelevante Regelungen u.a. aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung (BauO NW) sowie aus dem Ortsrecht der Stadt Münster berücksichtigt.

#### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

Grundsätzlich sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. In besonderen Fallkonstellationen, u.a. für perspektivische Wertermittlungen, kann sich die Städtische Bewertungsstelle auch anderer Verfahren bedienen.

#### **3.3 Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert der Grundstücke aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

## 4 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können gemäß § 40 (2) ImmoWertV geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. In bebauten Gebieten entsprechen Bodenrichtwerte dem Wert, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Sie sind für die Wertermittlung geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Wohnbauland für Mehrfamilienhausbebauung.

Der Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster zum 01.01.2026 zu **670 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.



Auszug aus boris.nrw.de, Abruf am 26.08.2026

Er ist wie folgt definiert:

|                     |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand | baureifes Land                                                                         |
| Beitragszustand     | beitragsfrei                                                                           |
| Nutzungsart         | Wohnbaufläche                                                                          |
| Geschosszahl        | I- II                                                                                  |
| Tiefe               | 30 m                                                                                   |
| Fläche              | 600 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Bemerkung           | ab 3 Einheiten: WGFZ bis 1,0<br>andernfalls Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten |

Das zu bewertende Grundstück stimmt hinsichtlich seiner wertbestimmenden Merkmale - auch unter Berücksichtigung der unter Pkt. 3.2 beschriebenen Immissionen, die für den überwiegenden Teil der Richtwertzone vergleichbar hoch sind - mit dem Richtwertgrundstück noch hinreichend überein, sodass der Bodenrichtwert als Ausgangswert zur Wertfindung

herangezogen werden kann. Die Städtische Bewertungsstelle hat keine ausreichenden Kenntnisse um eine unterjährige Preisentwicklung hinreichend gesichert abzuleiten.

Modellkonform ist die von der Richtwertdefinition abweichende WGFZ zu berücksichtigen. Amt 23 hat für die einzelnen Grundstücke folgende möglichen Wohnflächen angegeben:

| Flurstück | Wohnfläche           | Grundstücksfläche    |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 507       | 1.020 m <sup>2</sup> | 1.237 m <sup>2</sup> |
| 534       | 1.274 m <sup>2</sup> | 1.545 m <sup>2</sup> |
| 535       | 905 m <sup>2</sup>   | 1.097 m <sup>2</sup> |

Damit beträgt die WGFZ gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 für alle Grundstücke einheitlich 1,1.

Zur Berücksichtigung dieser WGFZ kann auf den zum Wertermittlungstichtag gültigen Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen werden, wonach die Koeffizienten bei einer WGFZ von 1,0 = 1,00 und bei einer WGFZ von 1,1 = 1,04 betragen. Mit diesen Faktoren ist der Bodenrichtwert wie folgt modellkonform anzupassen:

$670 \text{ €/m}^2 \times 1,04 \text{ UK GFZ Bewertungsobjekt} : 1,00 \text{ UK GFZ BRW} = 697 \text{ €/m}^2$ , gerundet **700 €/m<sup>2</sup>**

Damit ergibt sich der Bodenwert zu **gerundet 2,7 Mio. €**:

| Flurstück     | Fläche                     | BRW                  | Faktor WGFZ 1,1 | Bodenwert je m <sup>2</sup>  | Bodenwert          | gerundet           |
|---------------|----------------------------|----------------------|-----------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| 507           | 1.237 m <sup>2</sup>       | 670 €/m <sup>2</sup> | 1,04            | 697 €/m <sup>2</sup>         | 862.189 €          | 862.000 €          |
| 534           | 1.545 m <sup>2</sup>       | 670 €/m <sup>2</sup> | 1,04            | 697 €/m <sup>2</sup>         | 1.076.865 €        | 1.077.000 €        |
| 535           | 1.097 m <sup>2</sup>       | 670 €/m <sup>2</sup> | 1,04            | 697 €/m <sup>2</sup>         | 764.609 €          | 765.000 €          |
| <b>gesamt</b> | <b>3.879 m<sup>2</sup></b> |                      |                 | <b>Ø 697 €/m<sup>2</sup></b> | <b>2.703.663 €</b> | <b>2.704.000 €</b> |

## 5 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können bei unbebauten Grundstücken insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Den folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird im weiteren Verfahren durch entsprechende Zu- und Abschläge Rechnung getragen. Deren Größenordnung basiert dabei auf Angaben Dritter, kalkulatorischen Ansätzen oder Erfahrungswerten der Städtischen Bewertungsstelle.

### 5.1 Grunddienstbarkeiten

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

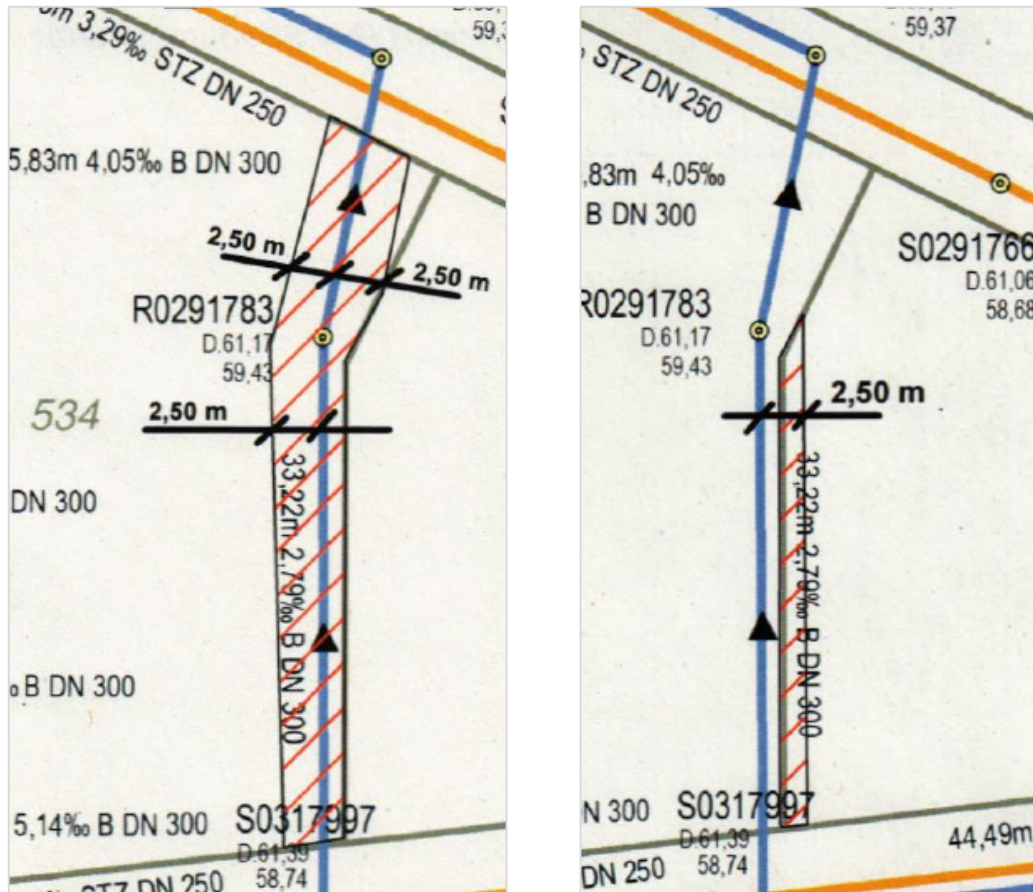
- Hochspannungsleitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH und zulasten aller drei Grundstücke:

Dieses Recht ist bei der Bebauungsplanung durch den Zuschnitt der Baufenster berücksichtigt worden. Die Einschränkungen durch den Schutzstreifen (Betretungsrecht für den Begünstigten, Niedrighalten von Bäumen und Sträuchern) sind gering, so dass eine Wertminderung in Höhe von 5 % des Bodenwertes der belasteten Grundstücksfläche angemessen ist.

Die Breite des Schutzstreifens wurde grafisch zu 2 m ermittelt. Damit beträgt die Wertminderung insgesamt gerundet **9.000 €**:

| Flurstück     | Breite ca. | Fläche<br>Schutz-<br>streifen | Bodenwert<br>je m <sup>2</sup> | Wertminderung<br>5 % |
|---------------|------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 507           | 42 m       | 84 m <sup>2</sup>             | 697 €/m <sup>2</sup>           | 2.927 €              |
| 534           | 40 m       | 80 m <sup>2</sup>             | 697 €/m <sup>2</sup>           | 2.788 €              |
| 535           | 44 m       | 88 m <sup>2</sup>             | 697 €/m <sup>2</sup>           | 3.067 €              |
| <b>gesamt</b> |            | <b>252 m<sup>2</sup></b>      |                                | <b>8.782 €</b>       |

- Leitungsrecht (Regenwasser) mit Schutzstreifen (Überbauungsverbot, Bepflanzungsbeschränkung) zugunsten der Stadt Münster, lastend auf den Flurstücken 534 und 535  
 Zu dem Flächenanteilen des Schutzstreifens auf dem jeweiligen Flurstück 535 liegen keine Informationen vor. Daher wird die Gesamt-Wertminderung für beide Grundstücke ermittelt. Falls die beiden Grundstücke getrennt voneinander veräußert werden sollten, so wäre der



Die Regenwasserleitung hat eine grafisch ermittelte Länge von rd. 40 m. Die Breite beträgt 5 m, so dass eine Fläche von rd. 200 m<sup>2</sup> betroffen ist. Auch hier ist die Wertminderung gering, da die betroffene Fläche außerhalb der Baufenster am Rand der Grundstücke liegt. Es ist ebenfalls eine Wertminderung in Höhe von 5 % des Bodenwertes der belasteten Grundstücksfläche angemessen. Damit beträgt die Wertminderung insgesamt gerundet **7.000 €**:

| Flurstück   | Fläche Schutzstreifen | Bodenwert je m <sup>2</sup> | Wertminderung 5 % |
|-------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 534 und 535 | 200 m <sup>2</sup>    | 697 €/m <sup>2</sup>        | 6.970 €           |

Falls die beiden Grundstücke getrennt voneinander veräußert werden sollten, so wäre die Wertminderung von rd. 35 €/m<sup>2</sup> auf die jeweilig betroffene Fläche zu beziehen.

## 5.2 Erschließungskosten

Für die Grundstücke fallen noch folgende Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und Kanalhausanschlusskosten an:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Erschließungsbeitrag =     | 292.434,98 €      |
| Kanalanschlussbeitrag =    | 26.260,83 €       |
| Kanalhausanschlusskosten = | <u>5.932,32 €</u> |
| Summe                      | 324.628,13 €      |
| <b>gerundet</b>            | <b>325.000 €</b>  |

Diese Kosten sollen vom Käufer gezahlt werden. Sie sind also vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abzuziehen

## 5.3 Zusammenfassung

Insgesamt werden die besonderen objektspezifischen Merkmale mit einem **Abschlag von 341.000 €** berücksichtigt.

## 6 Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu folgenden Ergebnissen:

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei): | 2.704.000 €        |
| <u>BOG:</u>                            | <u>- 341.000 €</u> |
| <b>Grundstückswert</b>                 | <b>2.363.000 €</b> |
| <b>gerundet</b>                        | <b>2.400.000 €</b> |

Auf der Grundlage der ermittelten Werte  
wird der Verkehrswert der Grundstücke  
Nordkirchenweg 51-57 in Münster  
zum 01.09.2026 zu

**2,4 Mio. €**  
ermittelt.

(In Worten: zwei Millionen vierhunderttausend Euro)

i.A.  
gez. Birgit Hüsing

Münster, 01.09.2026