

Gutachterliche Stellungnahme

über
den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück 520
am Nordkirchenweg in Münster



Wertermittlungstichtag: 15.09.2026
Qualitätstichtag: 15.09.2026

Verkehrswert: 950.000 €

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	Grunddienstbarkeit.....	11
5.2	Erschließungskosten.....	12
5.3	Zusammenfassung	12
6	Verkehrswert	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Wertermittlungsobjekt

unbebautes Baugrundstück
am Nordkirchenweg in 48163 Münster

1.2 Auftrag

durch: Yvonne Däbritz (23.71)
am: 01.09.2026

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

Die Stellungnahme darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

1.3 Stichtage

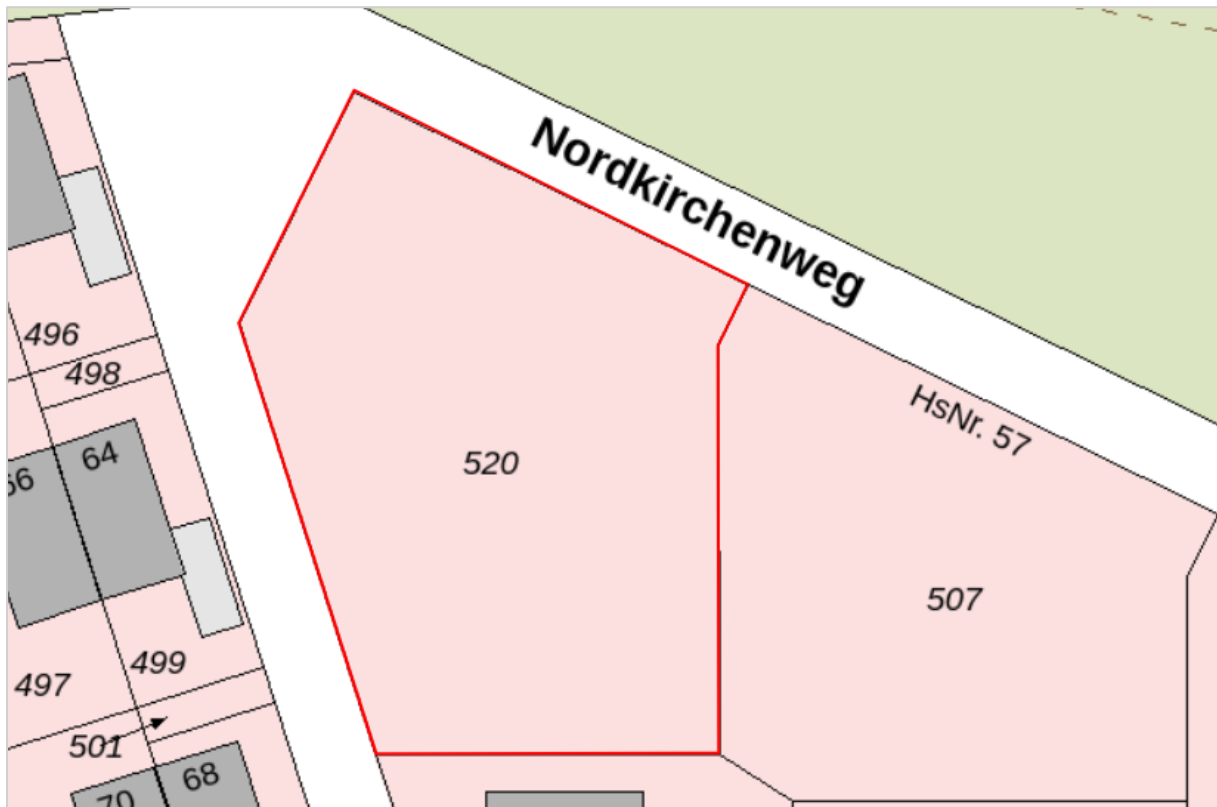
In dieser Stellungnahme werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde gelegt:

Wertermittlungsstichtag: 15.09.2026
Qualitätsstichtag: 15.09.2026

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Stadt: Münster (ca. 319.000 Einwohner)¹
Stadtteil: Duesberg
Gemarkung: Hilstrup
Flur: 1
Flurstück: 520



Auszug aus tim-online.nrw.de, Abruf am 02.09.2026

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

¹ 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	520
Straßenfront:	ca. 35 m im Norden ca. 47 m im Westen
Mittlere Tiefe:	ca. 45 m
Fläche:	1.555 m ²

2.2.2 Nutzung

Nutzungsart: Wohnbauland
Besonderheiten: Eckgrundstück

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.

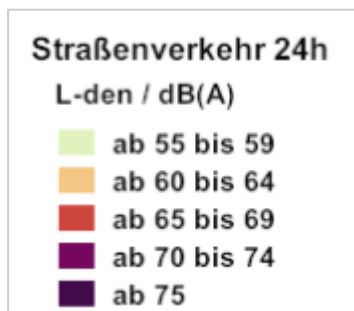
2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Im Bereich des Grundstücks Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück 520 sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlast-/Verdachtsflächen bekannt. Auch die gesichteten Luftbilder von 1954 bis 2025 zeigten keine Auffälligkeiten auf dem Grundstück. 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-Westfalen² liegt das Bewertungsobjekt in einer Zone mit Lärmimmissionen zwischen 60 und 64 dB(A), ausgehend von der B 51/A1:



² umgebungslaerm-kartierung.nrw.de, Abruf am 26.08.2026

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

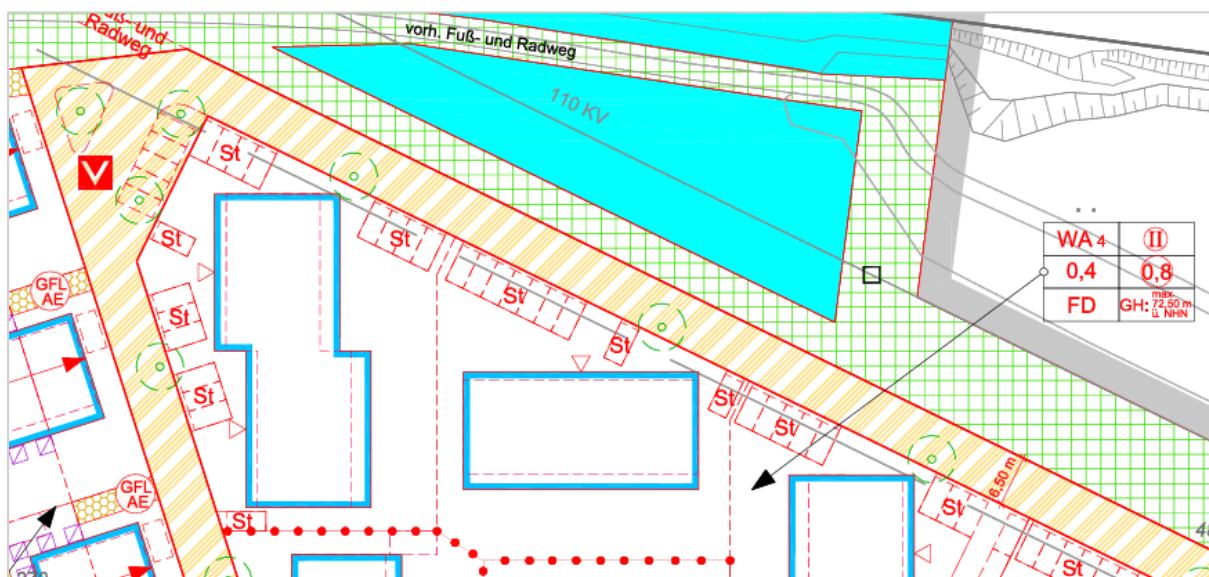
2.3.1 Planungsrecht

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, Flächen für Stellplätze, 110 KV-Schutzstreifen (außerhalb der Baufenster)

2.3.2 Baulasten

keine Eintragungen vorhanden

2.3.3 Grundbuch

Grundbuch von Hiltrup³
Blatt: 1301
Eigentümerin: Die Stadt Münster (Westf.)
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 134

In Abteilung II des Grundbuchs sind zu dem betroffenen Grundstück folgende Rechte und Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 16 Hochspannungsleitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH

Abt. III wurde nicht eingesehen, evtl. vorhandene Belastungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.3.4 Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist noch nicht vollständig erschlossen. Die Erschließungsbeiträge sollen vom Käufer gezahlt werden. 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.

³ abgerufen am 01.09.2026 durch Amt 23

3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Die Städtische Bewertungsstelle ermittelt den Verkehrswert des Grundstücks 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 des Grundstücks 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 €/m²** 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 ²
Bemerkung	ab 3 Einheiten: WGFZ bis 1,0 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt lt. Bebauungsplan ca. 640 m². Bei einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von $2,75 \times 640 \text{ m}^2 = 1.760 \text{ m}^2$.

Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich damit eine Geschossflächenzahl von $\text{GFZ} = 1.760 \text{ m}^2 / 1.555 \text{ m}^2 = 1,13$

Amt 23 hat einen Grundstückssteckbrief zur Verfügung gestellt, in dem eine Wohnfläche von rd. 1.240 m² angegeben ist. Die WGFZ kann daraus zu 1,06, gerundet 1,1 abgeleitet werden.

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 €/m²**

Damit ergibt sich der Bodenwert zu **gerundet 1.084.000 €:**

$1.555 \text{ m} \times 697 \text{ €/m}^2 = 1.083.835 \text{ €}$

5 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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 Grunddienstbarkeit

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Belastung eingetragen:
Hochspannungsleitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH

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 **2.500 €**:

$$2 \text{ m} \times 35 \text{ m} \times 0,05 \times 697 \text{ €/m}^2 = 2.439,50$$

5.2 Erschließungskosten

Für das Grundstück fallen lt. Auftragsschreiben noch folgende Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und Kanalhausanschlusskosten an:

Erschließungsbeitrag =	117.230,32 €
Kanalanschlussbeitrag =	10.527,35 €
Kanalhausanschlusskosten =	<u>2.966,16 €</u>
Summe	130.723,83 €
gerundet	131.000 €

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 133.000 €** berücksichtigt.

6 Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu folgenden Ergebnissen:

Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei):	1.084.000 €
<u>BOG:</u>	<u>- 133.000 €</u>
Grundstückswert	951.000 €
gerundet	950.000 €

Auf der Grundlage der ermittelten Werte
wird der Verkehrswert des Grundstücks
Gemarkung Hilstrup, Flur 1, Flurstück 520
am Nordkirchenweg in Münster
zum 15.09.2026 zu

950.000 €

ermittelt.

(In Worten: neunhundertfünfzigtausend Euro)

i.A.

gez. Birgit Hüsing

Münster, 15.09.2026