

## Wertgutachten

Grundstück	von Esmarch Straße 149 48 149 Münster
Eigentümer	Eheleute W. Raddatz und Mechtild Raddatz-Kube Hubertstraße 3 ? 48 ... Münster Tel. 02 51.79 34 37
Erbbaugrundstück	Münster, Blatt 21 709
Gemarkung	Münster Flur 40 Flurstück 23
Grundstücksgrösse	660 qm
Erbpachtzins	ab 01.02.1985 = 450,00 DM p.A., (230,08 €) bis 1985 betrug der Erbpachtzins = 79,20 DM ohne Anpassungsklausel Laufzeit bis 2009
Objekt	1. voll unterkellertes, 1 ½ geschossiges, Einfamilienhaus 2. PKW Garage
Baujahr	1950
Ortsbesichtigung	11.07.2003
Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag 31.12.2003
Auftraggeber / Mieter	Klaus und Dagmar Morgenthaler Østkamp von Esmarch Straße 149 48 149 Münster

## 1. Allgemeines

Das Grundstück liegt im Stadtteil Münster - Gievenbeck, an einer voll ausgebauten und erschlossenen Strasse, mit Bürgersteigen, Radwegen und Parkstreifen. Die Entfernung zum Ortsteilszentrum beträgt ca. 200 m, die zum Stadtzentrum ca. 3 km. Die Verkehrsverbindungen sind gut, sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind im Einzugsbereich vorhanden und werden weiter Ausgebaut. Tendenziell wird mit einer Verkehrsberuhigung der stark befahrenen von Esmarch Str., nach Einweihung des in ca. 400 m Entfernung liegenden Kreisel (Stadtteilumgehung mit späterem Schnellstrassenzubringer), gerechnet.

Die Bebauung liegt, lt. Bebauungsplan Nr. 117 in der Fassung der 6. Änderung vom 09.10.1992, in einem Reinen Wohngebiet, mit z.Zt. Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise.

## 2. Baubeschreibung

Außenmauerwerk	Massivmauerwerk mit Außen- und Innenputz
Innenmauerwerk	Massivmauerwerk, verputzt gestrichen, tapeziert, im Gäste WC und im Bad mit raumhohem Fliesenspiegel
Decken	Kellerdecke Kappenbeton, Geschossdecken Beton
Kellerlichtschächte	Mauerwerk, verputzt, nach unten offen zum Erdreich mit dicken, weit auseinanderstehenden Stahlstäben abgedeckt
Treppen	KG EG Stahlbeton mit Stahlgeländer EG OG gestemmte Holztreppe mit lackiertem Holzgeländer und Handlauf sowie Teppichbodenbelag OG SP ungedämmte Einschubtreppe Kelleraußentreppe Stahlbeton
Dach	Holzpfeftendach mit Frankfurter Pfannen ohne Dämmung
Dachrinnen	Dachrinnen (halbrund) und Fallrohre aus Zinkblech
Vordach	Holztragekonstruktion, eingedeckt mit Doppelstegplatten
Fenster	Kunststofffenster mit Doppeltverglasung auch im KG, ohne Rolladen, strassenseitig im EG mit blauen Klappläden, Kellerfenster durch dicke, weit auseinanderstehende Stahlstäbe, Einbruchgesichert
Fensterbänke	aussen: Mörtelbett Innen: weiss Lackierte Holzplatte

Aussentüren	3 Fenstertüren (Terrassentüren) aus Kunststoff Haustür Eiche (Vollholz) lasiert mit Vergitterung
Innentüren	Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung lackiert Keller Holzspangentüren
Fußböden	Keller: Betonfußboden mit z.T. unterschiedlich hohem Verbundestrich Wohnräume: Holzdielenböden mit aufgebracht, nicht nivoausgleichenden, Spanverlegeplatten und Teppichboden, in der Küche und im G-WC mit Keramik belegt Schlafräume: Holzdielenböden mit Laminat belegt ohne Fussleisten
Heizung	wandhängender, Vaillant Gaskessel im Kellergeschoss, Wärmeübertragungsflächen im Erdgeschoss Stahlradiatoren, im Dachgeschoss Plattenheizkörper, Regelung durch Raumthermostat im Wohnzimmer, der vorhandene Warmluftkachelofen ist nicht mehr in Betrieb
Warmwasserbereitung	durch o.g. Gaskessel und Warmwasserspeicher im Kellergeschoss
Installation	Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss Gäste -WC: weiße Objekte, WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserbatterie Bad: weiße Objekte, WC mit Unterputzspülkasten, Einbauwanne und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasserbatterie
Elektroinstallation	Einfache Normalausstattung, erneuert 6.1989, mit Brennstellen, Schaltern und Steckdosen
Hausanschlüsse	Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerung	Schmutz- und Regenwasseranschlüsse an das öffentliche Netz
Außenanlagen	Die Terrasse ist mit Waschbetonplatten belegt und zum Teil durch eine Holztragekonstruktion mit Doppelstegplatten überdacht und abgegrenzt
Garten	Rasenfläche, mit grenzbegleitenden Sträuchern und halb hohen Bäumen, ebene Flächen, vom Haus abfallend
Vorgarten	Zugangs- und Zufahrtsflächen zur Garage und Hauseingang mit Waschbetonplatten befestigt, sonst Rasenfläche, Hecken-

und Mauereinfriedungen mit Dauergrüngehölzen, ebene Flächen

Abfalltonnenstellplatz

neben dem Hauseingang mit Sträuchern abgepflanzt

Garage

Fussboden unter Strassenniveau, Massivbaukörper mit Kapfenbetondecke, an Wohnhaus angebaut und verputzt mit Flachdach sowie Schiebetor

## 2.1 Bau- Schäden und Mängel

Vorbemerkungen:

Die nachfolgenden Kostenermittlungen sind grösstenteils folgendem Buch entnommen:  
 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2002, Instandsetzung / Sanierung / Modernisieren / Umnutzung, 15. Aufl. 2001

Die Kostenermittlungen beziehen sich auf den Preisindex vom 2.Quart. 2001 (220,5 %, Basisjahr 1976 = 100 %) und werden **nicht** auf den Preisindex vom 3. Quart. (August) 2003 umgerechnet, da der Preisindex nahezu unverändert geblieben ist. Die angegebenen Preise enthalten die z.Zt. gültige MwSt von 16 %.

Die nachfolgenden, beispielhaft eingefügten Photographien stellen nur eine Auswahl dar. Die komplette, bearbeitete Fotoserie von der Hausbesichtigung am 11.07.2003 befindet sich im Anhang.

- A) Der **Aussenputz** ist erneuerungsbedürftig (s. Fotos A01 -A15). Durch die vielen **sichtbaren** Putzrisse in der Fassade dringt Wasser zwischen Putz und Mauerwerk ein und verursacht bei Frosteinwirkung weitere Putzabsprengungen. Hierdurch, sowie durch die vermehrt vorhandenen, nicht sichtbaren Haarrisse, hervorgerufen durch den normalen Alterungsprozess des Putzes und Aussentemperaturschwankungen, besteht die erhöhte Gefahr des Eindringens von Feuchtigkeit durch das homogene Mauerwerk an die Rauminnenseite.

### Vorschlag 1: Putzrenovierung

Gerüste, 6 Wochen:	100 m x br = 0,8 m = 80 qm	x 9,00 €/qm	= 720,- €
Rissesanierung:	40 m	x 15,5 €/m	= 620,- €
Bauschuttcontainer, incl. 16 %:			= 70,- €
<u>Neuanstrich:</u>	<u>185 qm</u>	<u>x 19,5 €/qm</u>	<u>= 3.608,-</u>

**Summe Putzrenovierung: 5.018,- €**

Nebenrechnung:

Garageneinfahrt, seidl. Stützmauern	= 6,0 qm
Hauswandflächen, sämtliche Öffnungen übermessen	
Sockel: U = 35,0 m x h = 1,0 m	= 35,0 qm
Wände: 35,0 m x h = 2,9 m	= 101,5 qm EG
8,3 m x h = 4,85 m	= 40,3 qm Giebel
<u>Summe:</u>	<u>= 182,8 qm</u>

### Vorschlag 2: Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Gerüste, 6 Wochen:	100 m x br = 0,8 m = 80 qm	x 9,00 €/qm	= 720,- €
Bauschuttcontainer, incl. 16 %:			= 70,- €
Aussenfensterbänke:	14,0 m	x 56,0 €/m	= 784,- €
WDVS / Material, incl. 16 %:	185 qm	x 26,7 €/qm	= 4.940,-
<u>WDVS / Lohn, incl. 16 %:</u>	<u>185 qm x 42 Min./qm</u>	<u>x 0,70 €/qm</u>	<u>= 5.440,-</u>

**Summe WDVS:** 11.954,- €

Meine Empfehlung:

Langfristig zahlen sich die Mehrausgaben zwischen Vorschlag 1 + 2 aus, da durch den Einbau des WDVS in erheblichem Masse Heizkosten eingespart und die Umwelt geschont wird, sowie diese Massnahme durch div. Förderprogramme finanziell bezuschusst wird. (Siehe auch 5 Kopien aus Sto Detail von 8/03)

- B)** Der **Innenanstrich** im Kellergeschoss ist teilweise abgeblättert; Hinweis auf Feuchtigkeit in der Kellerwand. (s. Fotos B1 - B3). Überstreichen der schadhaften Stellen mit Kalkschlämme 4 qm x 14,5 €/qm = 58,- €
- C)** Die **Stahlträger** der Kappenbetonkellerdecken incl. der Garage sind von Flugrost zu befreien und mit rostumwandelnder und stahlkonservierender Farbe zu streichen. (s. Fotos C1 + C7). 20 m x 19,0 €/m = 380,- €
- D)** **Risse und offene Fugen** der Kappenbetonkellerdecken sind zu schliessen und zu überstreichen, sowie die **Kellerdecke zu dämmen**. (s. Fotos C2 + C3).  
 Risse schliessen: 6,5 m x 15,5 €/m = 100,- €  
 Kellerdecke dämmen: 65 qm x 26,0 €/qm = 1.690,-
- Summe:** = 1.790,-
- E)** Beobachten der **Bitumabdichtung** der Garage (untergeordnetes Bauteil) bezügl. Dichtheit in der Westecke, evtl. kann Wasser hierüber in den Kellerraum 1 eindringen (s. Fotos C6 und C4 + C5).
- F)** **Regenwasserfallrohr** der Gartenseite (s. Foto D1) reduziert sich von DN 100 auf DN 70; dies ist unzulässig. Es besteht die Gefahr des Aufstauens bei Starkregenfällen und hierdurch bedingtes Rücklaufen in die zusätzlich, seitlich daran angeschlossenen Teilflächen der Terrasse, sowie eindringen in den, nach unten offenen, Kellerlichtschacht (s. Foto D2). Empfehlung: Beobachten bei Starkregenfällen.
- G)** **Kellerlichtschachtabdeckung** (s. Foto D3) mit kleinmaschigem Gitterrost, da z.Zt. Verletzungsgefahr besteht. = 80,- €
- H)** **gestemmte Holzterrasse EG/OG**, (s. Fotos E2 + E3) von Knarren befreien. 10 Stg. x 90,0 €/Stg. = 900,- €
- i)** **Einschubterrasse**, (s. Foto E4) Wärmedämmen und seitl. Renovierungsanschluss gegen nichtausgebauten Spitzboden herstellen. = 125,- €

j) **Treppenbelag Hauseingangstreppe**, (s. Foto E5) erneuern.  
 5 qm x 23,0 /qm = 115,- €

K) Einbau von **Sparrendämmung** bis in den Spitzboden (s. Fotos F1 F5).

Es ist empfehlenswert das komplette Dach zu dämmen; die vorh. Gaube ist gedämmt. In diesem Zusammenhang sind nachfolgend geschilderte Arbeiten sinnvoll. Die Innere Bausubstanz des ausgebauten Dachraums wird hierbei nicht berührt. Die durch diese Massnahme eingesparten Heizkosten sind, mehr noch als beim o.g. WDVS der Aussenwand, hoch wirksam und durch div. Förderprogramme bezuschungsfähig. Diese Massnahme ist sinnvoll # zur Aussenwandrenovierung durchzuführen, da das Gerüst nur ergänzt werden muss.

Aufnahme der Betondachsteine, Abfuhr, <b>Neueindeckung</b> mit Tondachsteinen	110 qm x 64,0 /qm	= 7.040,-
Alte Betondachsteine wiederverwenden	110 qm x 35,0 /qm	= 3.850,-
Gerüstergänzung, Dachbereich, 6 Wochen	24 qm x 9,0 /qm	= 216,-
Neue Sparren, alte entfernen	110 qm x 33,0 /qm	= 3.630,-
Neue Dachrinnen und Aufhängungen	20 m x 30,0 /m	= 600,-
<u>Dachdämmung:</u>	<u>110 qm x 34,0 /qm</u>	<u>= 3.740,-</u>

**Summe Sparrendämmung min. :** 12.036,-

L) **Vordach**, (s. Fotos G1 G4), renovieren:

Konstruktionsholz austauschen	4 m x 51,0 /m	= 204,- €
Abbürsten, Imprägnieren und Streichen	5 qm x 32,0 /qm	= 160,- €
<u>Fallrohr anstatt Kette</u>	<u>2,5 m x 26,0 /m</u>	<u>= 65,- €</u>

**Summe Vordach:** 429,- €

M) **Fensterbank Terrassentüren**, (s. Fotos i1 + i2), durch tiefere ersetzen, da die vorhandene das Kellermauerwerk und die Terrassenabdichtung nicht überdeckt. Hierdurch gelangt Wasser in das Kellermauerwerk. Diese Fensterbank ist im o.g. WDVS enthalten.  
 3,2 m x 56,0 /m = 180,- €

N) **Hauseingangstür**, (s. Fotos j1 j3), Dichtigkeit nachbessern  
 = 113,- €

O) **Kellerausstür**, (s. Fotos j4 j6), gegen Neue Austauschen  
 = 730,- €

P) **Innentüren und Holzzargen**, incl. Beschlägen und Drückergarnituren (s. Fotos K1 -K3), gegen Neue Austauschen, Sondertür im Wohnzimmer ist hierbei nicht berücksichtigt.  
 9 Stk. x 530,0 /Stk. = 4.770,-

<b>Q)</b>	<b>Oberfläche Kelleraussentreppenabgang</b> , Instandsetzen (s. Foto L1) 6 qm x 23,0 /qm	= 138,- €
<b>R)</b>	<b>Fussböden Erdgeschoss</b> , (s. Fotos L3 L6), renovieren: Wohnzimmer 1, Aufnahme des Fussbodens, waagerechter Neueinbau von Trockenestrich und Teppichboden, Fussleiste 14 qm x 88,0 /qm = 1.232,- <u>Alle Übergänge von Diele in Räume, Fliesen 6 qm x 131,0 /qm = 786,-</u>	
	<b>Summe Fussböden EG:</b>	<b>2.018,-</b>
<b>S)</b>	<b>Fussleisten OG</b> , Neu (s. Fotos L7 + L8) 60 m x 11,0 /m	= 660,- €
<b>T)</b>	<b>Kanine im Spitzboden</b> , Neu verputzen (s. Fotos M2 M6) 10 qm x 31,0 /qm	= 310,- €
<b>U)</b>	<b>Kaltwasserleitung KG</b> , isolieren (s. Foto N1) 10 m x 13,0 /m	= 130,- €
<b>V)</b>	Fugen Bad OG, fachgerecht, in allen 90° Übergängen, mit Silikon verfugen und Fu- genmörtel entfernen (s. Fotos O2 + O3) 30 m x 5,5 /m	= 165,- €
<b>W)</b>	<b>Terrassenfusspunkt Innen</b> , Putz entfernen (Sandstein) (s. Foto Q1) 2 qm x 31, /qm	= 62,- €
<b>X)</b>	<b>Terrassenfusspunkt Aussen</b> , untere Schwellhölzer austauschen und mit min. 1,5 cm, quadratischem Querschnitt, Abstand zu Auflager incl. Tropfkante aus- tauschen (s. Fotos Q2 + Q3) 2 qm x 110, /qm	= 220,- €
	<b>Gesamtsumme der Bau- Schäden und Mängel:</b>	<b>37.363,- €</b>

### 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten anhand der beiliegenden Grundrisszeichnungen und deren Masseintragungen, welche nicht überprüft wurden. Die Berechnung basiert auf der 2. Ber. Verordnung.

#### Erdgeschoß:

WF	0,95	x	1,10	=	1,05 qm
Diele	3,30	x	2,45	=	8,08
	+ 1,05	x	1,02	=	1,07
Summe:				=	9,15 qm
G-WC	1,25	x	1,02	=	1,27 qm
Wohnzimmer 1	3,75	x	3,60	=	13,50
	- 0,65	x	0,97	=	0,63
Summe:				=	12,87 qm
Wohnzimmer 2	5,14	x	3,57	=	18,35
	+ 2,50	x	0,90	=	2,25
	- 0,97	x	0,21	=	0,20
Summe:				=	20,40 qm
Überdachte Terrasse	3,50	x	1,00	=	3,50 qm
Küche	3,01	x	3,56	=	10,72
	- 0,60	x	0,34	=	0,20
Summe:				=	10,52 qm
<u>Abstellraum</u>	<u>0,99</u>	<u>x</u>	<u>0,77</u>	<u>=</u>	<u>0,76 qm</u>

**Gesamtsumme Erdgeschoss 59,52 qm**

#### Dachgeschoß:

Flur	4,43	x	1,34	=	5,94 qm
Zimmer 1	3,04	x	2,25	=	6,84
	- 0,59	x	0,31	=	0,18
Summe:				=	6,66 qm
Zimmer 2	5,14	x	2,25	=	11,56 qm
Schlafzimmer Eltern	3,76	x	2,45	=	9,21

$$\begin{array}{r} - \quad 0,30 \quad x \quad 0,32 \quad = \quad 0,10 \\ \hline \text{Summe:} \quad \quad \quad = \quad 9,11 \text{ qm} \end{array}$$

$$\text{Bad} \quad \quad \quad 2,43 \quad x \quad 2,00 \quad = \quad 4,86 \text{ qm}$$

**Gesamtsumme Dachgeschoss** **38,13 qm**

**Gesamtsumme Wohnfläche EG und OG** **97,65 qm**

#### 4. Berechnung des umbauten Raumes

Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten anhand der beiliegenden Grundrisszeichnungen und deren Masseintragungen, welche nicht überprüft wurden.

Grundfläche	8,00	x	9,05	=	72,40 qm	
	+ 0,90	x	2,87	=	2,58 qm	
Summe:				=	74,98 qm	
Höhen						
Keller incl. Sohle	2,30 m					
<u>Erdgeschoss</u>	<u>2,90 m</u>					
Summe KG + EG	5,20 m	x	74,98 qm	=	389,90 cbm	
Dach	4,85 : 2 = 2,42 m	x	72,40 qm	=	175,57 cbm	
Vordach	1,40	x	2,50	x	3,60	= 12,60 cbm
Kellerabgang	1,40	x	3,55	x	1,80	= 8,95 cbm
Überd. Terrasse	2,00	x	3,50	x	4,00	= 28,00 cbm
Terrasse + Treppe	5,25	x	2,00	x	2,00	= 21,00 cbm
<b>Gesamtsumme cbm Wohnhaus</b>						<b>636,02 cbm</b>
<b>Garage</b>	2,85	x	5,52 x 2,48	=	<b>39,02 cbm</b>	

## 5. Sachwerte

### 5.1. Gebäude

Herstellungskosten des Gebäudes 1913 (Baupreisindex = 100 %)

5.1.1. Wohnhaus je cbm	18,50 M
+ 15 % Nebenkosten	<u>2,78 M</u>
	21,28 M

Umbauter Raum	636 cbm		
Baujahr	1950		
Lebensdauer	80 Jahre		
Lebensalter	53 Jahre		
Restnutzung	27 Jahre		
636 cbm	x	21,28 M	= 13.534,00 M

5.1.2. Garage je cbm	10,00 M
+ 10 % Nebenkosten	<u>1,00 M</u>
	11,00 M

Umbauter Raum	39 cbm		
Baujahr	1950		
Lebensdauer	60 Jahre		
Lebensalter	53 Jahre		
Restnutzung	7 Jahre		
39 cbm	x	11,00 M	= <u>429,00 M</u>

**Gebäudeherstellungskosten 1913 13.963,00 M**

### 5.1.3. Gebäudeherstellungskosten (K1) zum 2.Quart. 2003 (Baupreisinx. = 2.239,2%)

Wohnhaus	13.534,-- DM		
Garage	<u>429,-- DM</u>		
Summe	13.963,-- DM	: 1,95583	= 7.139,17 €
		x	<u>2.239,20</u>
			100 = 159.860,00 €
+ Hausanschlüsse	3.000,0 €	2.239,2 : 1.616,3	= 4.156,00 €
+ Außenanlagen	5.250,0 €	2.239,2 : 1.616,3	= 7.273,00 €
+ Wertverbesserungen durch die Beseitigung der aufgelisteten Baumängel aus dem Wertgutachten von 3.1989	<u>12.700,0 €</u>	2.239,2 : 1.616,3	= 17.594,00 €

**Gebäudeherstellungskosten (K1) zum 2. Quart. 2003 = 188.883,00 €**

#### 5.1.4. Sanierungskosten (K,s) zum 2. Quart. 2003

Sanierungskosten, Bau- Schäden und Mängel (K,s) = 37.500,00 €

#### 5.1.5. Gebäudeherstellungskosten in Standardqualität (K,St) zum 2. Quart. 2003 für ein Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Dachausbau und 98,0 qm Wohnfläche nach 2. Ber. Verordnung

Herrichten und Erschliessen KG 200	=	15.000,00 €
Baukonstruktion KG 300 + techn. Anlagen KG 400		
1.223,00 €/qm x 97,65 qm	=	119.426,00 €
Aussenanlagen KG 500	=	5.574,00 €
<u>Baunebenkosten KG 700</u>	=	<u>35.000,00 €</u>

Gebäudeherstellungskosten in Standardqualität (K,St) zum 2. Quart. 2003  
175.000,00 €

#### 5.1.6. Sanierungskostenfaktor (F)

Sanierungskostenfaktor (F)  
(K,s) 37.500,0 : (K) 188.883,0 = 0,1985

#### 5.1.7. Qualitätszahl (Q)

Qualitätszahl (Q) = (K) 188.883,0 : (K,St) 175.000,0 = 1,0793

#### 5.1.8. Sanierungszahl (S)

Sanierungszahl (S)  
(K,s) 37.500,0 : (K,St) 175.000,0 = 0,2143

#### 5.1.9. Sanierungsbewertung

Lt. o.g. Ausführungen und der Hinzuziehung der Tabelle C11 aus o.g. Buch ( s. Anlage A ) ist das Haus als Sanierungswürdig einzustufen.

#### 5.1.10. Gebäudezeitwert zum 2. Quartal 2003

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der ursprünglichen Bausubstanz und eines Wertgutachtens aus 1989. Die in diesem Wertgutachten aufgelisteten Baumängel sind in Gänze behoben wurden, darum war der

Gebäudezeitwert Ende 1989:		
127.027,0 DM		
- 15.243,0 DM		
+ 25.405,0 DM		
<u>137.189,0 DM:</u>	1,95583	= 70.144,0 €

Gebäudezeitwert zum 2. Quartal 2003

70.144,0 € x 2.239,2 ( Index 2003)

1.616,3 ( Index 1989 ) = 97.177,0 €

Für die Berechnung des Gebäudezeitwertes sind lt. Bauschäden- und Mängelauf-  
listung ca. 50 % als Mängelbeseitigungen und ca. 50 % als Wertverbesserung festzu-  
stellen.

37.363,0 € x 50 % - = 18.682,0 €

Gebäudezeitwert zum 2. Quartal 2003 **78.495,0 €**

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes von angesetzten 27 Jahren sollte bei allen wei-  
teren Betrachtungen unbedingt Berücksichtigung finden.

## 5.2. Grundstück

Lt. beiliegendem Auszug ( Anlage B ) aus der aktuellsten Bodenrichtwertkarte der  
Stadt Münster ist das Grundstück mit 170,0 €qm einzustufen.

Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von

660 qm x 170,0 € = 112.200,0 €

Vorstehende Angaben habe ich nach bestem Wissen gemacht

Münster, 12.09.03