**Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

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 vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Marl, Adolf-Grimme-Straße 3, 45768 Marl, Telefon (0 23 65) 513 – 0, einsehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

# Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB



Venusweg 29, 45770 Marl
Eigentumswohnung Nr. 2

AZ Amtsgericht Marl 32 K 7/25


Postanschrift:
Postfach
46269 Dorsten

Tel.: (02362) 66-5086
Fax: (02362) 66-5768
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de
www.dorsten.de/gutachterausschuss

Geschäftsstelle
Halterner Straße 28
46284 Dorsten

## Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren Marl 32 K 7/25

## Wertermittlungsobjekt

Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Venusweg 29 in 45770 Marl,
verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 an der Wohnung im Dachgeschoss nebst drei Räumen im Kellergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt sich um eine Dachgeschosswohnung eines Zweifamilienhauses aus dem Baujahr 1989 in Marl-Stadtmitte mit Kernsanierungsbedarf.

Durch den Gutachterausschuss wurde am 08.04.2024 ein Verkehrswertgutachten über das Wertermittlungsobjekt ausgefertigt. Antragsgemäß wird dieses aktualisierte Verkehrswertgutachten unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnisse aus der Bewertung zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2022 erstellt.

**Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag** **09.02.2026**

| | |
|---|---|
| **Verkehrswert zum 09.02.2026** | **140.000 €** |

**Besetzung des Gutachterausschusses**

Vorsitzende: Dipl. – Ing. Dörthe Schmidt, Architektin
Ehrenamtlicher Gutachter: Dipl. Sachverständiger (DIA) Florian Blömker
Ehrenamtlicher Gutachter: Dipl. – Ing. Eberhard Just, Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten umfasst 29 Seiten zuzüglich 16 Seiten Anlagen und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Es hat nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.
Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung des Herausgebers und unter Angabe des Herkunftsvermerks gestattet.

# Inhalt

1. Allgemeine Angaben 4

2. Beschreibung 6

2.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale 6
2.2 Spezielle Bewertungsmerkmale des Grundstücks 7
2.2.1 Besondere baurechtliche Merkmale des Wertermittlungsobjekt 9
2.3 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands 10
2.4 Abschließende Beurteilung 13
2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 13

3. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung 15

3.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung 15
3.2 Verfahren der Wertermittlung 15

4. Technische Daten 17

4.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen 17
4.2 Flächenangaben 18

5. Wertermittlung 19

5.1 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV) 19
5.2 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) 21
5.3 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34 ImmoWertV) 24

6. Verkehrswert 29

**Anlagen:**

Anlage 1 Orientierungspläne
Anlage 2 Lageplan (Basis Stadtgrundkarte)
Anlage 3 Grundrisszeichnungen / Skizzen
Anlage 4 Flächenberechnungen
Anlage 5 ortsübliche Mieten
Anlage 6 exemplarische Lichtbilder
Anlage 7 Protokoll v. 13.12.2023

*Vorbemerkung: Alle Berechnungen wurden mit einem Computerprogramm durchgeführt; daher kann es zu Rundungsdifferenzen kommen, wenn intern mit mehr Nachkommastellen gerechnet wurde.*

## 1. Allgemeine Angaben

**Eigentümer**

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.

**Katasterbezeichnung**

**Gemarkung:** Marl
**Flur:** 106
**Flurstück:** 680
**Fläche:** 512 m²
davon 500/1.000 Miteigentumsanteil = 256 m²

**Grundbuchbezeichnungen**

Amtsgericht Marl
Grundbuch von Marl
Blatt 19323 (siehe Anlage)

**Grundbuchbelastungen in der II. Abteilung**

**lfd. Nr. 1:** Vorkaufsrecht für die Hüls Aktiengesellschaft in Marl

**lfd. Nr. 2:** Wiederkaufsrecht für die Hüls Aktiengesellschaft in Marl

**lfd. Nr. 6:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 7/25)

Der Werteinfluss der in Abteilung II vorhandenen Eintragung wird auftragsgemäß nicht in diesem Gutachten berücksichtigt.

**grundbuchliche Rechte**

keine (außer Sondernutzungsrecht Stellplatz)

**außergrundbuchliche Rechte oder Belastungen**

keine bekannt

**Baulasten**

Im städtischen Baulastenverzeichnis waren zum Stichtag keine Baulasten zu Lasten des Wertermittlungsobjektes verzeichnet.

**Antragsteller**

Das Amtsgericht Marl (AZ 32 K 7/25) hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl mit Schreiben vom 21.05.2025 mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt. Grundlage hierfür ist der Beschluss des Amtsgerichts Marl vom 21.05.2025: „In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungserbbaurechts in der Gemarkung Marl
Grundbuchbezeichnung:
Wohnungserbbaugrundbuch von Marl Blatt 19323, BV lfd. Nr. 1 (…) soll gemäß 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.“

Hinweis: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Wohnungserbbaurecht, sondern um ein Wohnungseigentum.

**Ortsbesichtigung**

Am 09.02.2026 wurde das Objekt durch den Gutachterausschuss besichtigt.
Anwesend waren die Wohnungseigentümer. Bis auf das verschlossene Elternschlafzimmer konnte die gesamte Dachgeschosswohnung, die dazugehörigen Kellerräume, die Gemeinschaftskellerräume sowie der Außenstellplatz und die Außenanlage besichtigt werden.

Den Beteiligten wurde im Termin die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

# 2. Beschreibung

## 2.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---|
| **Grundstücksart** | Wohngrundstück mit einem freistehenden Zweifamilienhaus, einer Garage und einem Stellplatz |
| **Lage** | reine Wohnlage, keine Geschäftslage |
| **Verkehrslage** | **innerörtlich:** ÖPNV – Anbindung fußläufig zum Objekt (Bushaltepunkte)<br><br>**Überörtlich:** Autobahnanschlussstelle (hier A 52 und A 43) in ca. 10 Minuten erreichbar;<br>die größeren Nachbarstädte sind über Hauptverkehrsstraßen angebunden und gut erreichbar |
| **Bebauung der näheren Umgebung** | überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung (offene Bauweise) unterschiedlicher Baujahre; südwestlich: fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser in Reihenbauweise |
| **soziale Infrastruktur** | sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sind in angemessener Entfernung vorhanden; öffentliche Einrichtungen (u.a. Schulen, Sportplätze), allgemeine Versorgungsmöglichkeiten im Umkreis von 2 km vorhanden |
| **Ver- und Entsorgung** | über örtliche Versorgungsunternehmen (Anschlüsse für Fernwärme, Strom, Wasser, Telefon vorhanden), die Abwasserentsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation (Mischsystem) |
| **Straßenbau und Erschließung** | Die angrenzende Straße ist endgültig ausgebaut; der Erschließungsbeitrag gemäß BauGB bzw. älterer Vorschriften gilt lt. Angabe der städtischen Erschließungsbeitragsstelle als bezahlt. |

## 2.2 Spezielle Bewertungsmerkmale des Grundstücks

**Grundstückszuschnitt**

Unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer mittleren Breite von ca. 27 m und einer mittleren Tiefe von ca. 21 m von der Straße ausgehend.

**Oberflächengestaltung**

überwiegend eben auf Straßenniveau

**Baugrund**

Wurde nicht untersucht, ortsübliche normale Verhältnisse werden unterstellt; laut Auskunft besteht nach derzeitiger Aktenlage **kein Verdacht** auf künstliche Schadstoffablagerung oder Verunreinigungen im Boden.

Die Behördenversion „Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein –Westfalen“ wurde eingesehen. Danach sind regional typische Eintragungen in den Bereichen Gasaustritt in Bohrungen und Karst vorhanden. Für die Bereiche Methanausgasung, Bergbau und Erdbeben sind keine Eintragungen vorhanden.

Nahezu das gesamte Stadtgebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen untertägigen Bergbaus. Erfahrungsgemäß sind auch nach langjähriger Einstellung der Abbautätigkeit die Auswirkungen nicht absehbar. Eine Auskunft der zuständigen Bergbaubehörde wurde nicht eingeholt.

**Bauleitplanung**

*vorbereitende Bauleitplanung:*
Darstellung im Flächennutzungsplan: als Wohnbaufläche;

*verbindliche Bauleitplanung:*
Es ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 163 vom 15.04.1993) vorhanden.
Festsetzungen im B-Plan:
WA (allgemeines Wohngebiet), 0,6 (Grundflächenzahl), (0,6) (Geschossflächenzahl), I (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze), b (besondere Bauweise)

Hinweis: Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan trat erst nach Errichtung des Wertermittlungsobjektes in Kraft (s. 2.2.1 Besondere baurechtliche Merkmale des Wertermittlungsobjekt).

**Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung**

Wohnhaus mit insgesamt 2 Wohneinheiten, eine Garage, ein Stellplatz, **die zu bewertende DG-Wohnung ist seit Jahren unbewohnt**

**Sonstige Bewertungsmerkmale**

Die Erschließungsstraße ist für die Durchfahrt mit Absperrpfosten gesperrt. Für das Bewertungsgrundstück entsteht hierdurch eine verkehrsberuhigte Sackgassenlagequalität.

| | |
|---|---|
| **Sondereigentum WE Nr. 2** | 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit drei Abstellräumen im Keller (im Keller 2 befindet sich die Heizungsanlage) |
| **Sondernutzungsrecht** | Pkw-Stellplatz |
| **Teilungserklärung** | vom 16.12.1988, UR-Nr.192/1988 des Notars Siegmund Benecken in Marl<br><br>**Änderungen der Teilungserklärung** durch UVZ-Nr. 970/2023 des Notars Christian Hemmer vom 09.08.2023<br><br>Auszugsweise:<br>„§ 6 (1) Des Weiteren obliegt die Instandsetzung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster sowie deren Beschläge dem jeweiligen Eigentümer des betreffenden Sondereigentums, in dem sich die Fenster befinden und zu dem die Wohnungseingangstür gehört.<br>Ebenso hat der betreffende Wohnungseigentümer die Bodenbeläge von Terrassen und etwaigen Balkonen instand zu halten und zu erneuern. Dies gilt auch für die darunter liegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile. (…)“<br>„§ 6 (2) Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums soweit nicht anders geregelt, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. (..)“<br>**Hinweis:** Im § 5 ist geregelt, dass ein neuer Wohnungseigentümer **für Leistungsrückstände** des Voreigentümers, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs (mit Ausnahme des Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren) **haftet**. |
| **Hausverwalter** | Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. |
| **Hausgeld** | monatlich 296,00 €, davon 81,00 € für Heizkosten<br>Im Wirtschaftsjahr 2025 wurden keine Zahlungen geleistet. |
| **Instandhaltungsrücklage** | Für das Wirtschaftsjahr 2025 wurde eine **Erhaltungsrücklage** von 2.000 € beschlossen, die jedoch nicht vollständig gezahlt wurde.<br>Zusätzlich wurde eine einmalige **Sonderumlage** in Höhe von 3.000,00 € beschlossen. Der hälftige Anteil in Höhe von 1.500,00 € wurde von den Eigentümern für das Sondereigentum Nr. 2 bislang nicht geleistet.<br>Die Angaben zum Hausgeld und zur Instandhaltungsrücklage erfolgen gemäß den Auskünften des Hausverwalters. |

### 2.2.1 Besondere baurechtliche Merkmale des Wertermittlungsobjektes

Der aufstehende Gebäudebestand ist wie folgt planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt:

| | |
|---|---|
| 27.09.1988 | Bescheid zur Befreiung von der Festsetzung des damals rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87 für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei WE, einer Pkw-Garage und Anlegung eines Pkw-Stellplatzes |
| | Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei WE, einer Pkw-Garage und Anlegung eines Pkw-Stellplatzes *) |
| | Aktenzeichen 88/871 Wo/Ov |
| 02.12.1988 | Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz |
| 22.08.1989 | Schlussabnahmebescheinigung zur abschließenden Fertigstellung (Aktenzeichen 88/871 Wo/Ov) |
| 25.07.1989 | Abnahmebericht zu den Außenanlagen |

*) Hinweis: Im **Kellergeschoss** dürfen entsprechend der Baugenehmigung unter Punkt 17 der Auflagen **keine Aufenthaltsräume** eingerichtet werden.

## 2.3 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

Die Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands werden zum Wertermittlungsstichtag nach den Akten der Fachämter, den Feststellungen des Gutachterausschusses bei der Ortsbesichtigung sowie nach Angabe der Beteiligten angegeben. Feststellungen werden im Folgenden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung und offensichtlich sind.

Die Angaben geben den vom Gutachterausschuss bei seiner Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand des Bewertungsobjektes wieder.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale weitestgehend zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen (z. B. aufgrund individueller Gestaltung).

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß vorgenommen, auch wurden die Gebäude nicht auf Schadstoffe und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht. Ebenso wenig erfolgte eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation usw.). Soweit nicht im Gutachten besondere Feststellungen getroffen sind, werden die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung wurden nicht angestellt.

Untersuchungen der vorgenannten Art überschreiten den üblichen Rahmen einer Wertermittlung. Gleiches gilt für zerstörende Untersuchungen, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen, Angaben der Beteiligten oder Annahmen entsprechend dem Bauniveau und sind deshalb unverbindlich.

| | | |
|---|---|---|
| **Gebäudeklasse** | Zweifamilienhaus | |
| **Geschosshöhen** | Kellergeschoss: | ca. 2,56 m |
| | Erdgeschoss: | ca. 2,75 m |
| | Dachgeschoss: | ca. 2,69 m |
| **Lichte Höhen** | Kellergeschoss: | ca. 2,30 m |
| | Erdgeschoss: | ca. 2,51 m |
| | Dachgeschoss: | ca. 2,51 m |
| **Unterkellerung** | voll unterkellert | |

**Beschreibung des Objektes**

Im Folgenden werden die **wesentlichen (bewertungsrelevanten) Eigenschaften** des Objektes beschrieben. Eine detaillierte Beschreibung der Bauweise und der Ausstattungsmerkmale als Ergebnis der durch die Geschäftsstelle durchgeführten Ortsbesichtigung und der Informationen aus der Bauakte ist als Anlage beigefügt. Das Protokoll (Anlage 8) wurde aus dem früheren Gutachten übernommen. **Beim aktuellen Ortstermin wurden nur geringfügige Veränderungen festgestellt.** Im Vergleich zum damaligen Zustand wurden teilweise Türen, Türzargen, Fußboden- sowie Wandbeläge entfernt (Sanierungsvorbereitung).

**Bauliche Anlagen**

Das freistehende Zweifamilienhaus wurde 1989 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und ist voll unterkellert. Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen Wintergarten und eine Loggia. Beide Wohneinheiten werden über ein Treppenhaus erschlossen, eine Kelleraußentreppe ist vorhanden.
Fassaden: Die Außenwände sind baujahrestypisch gedämmt und mit Klinkersteinen verblendet.

| | |
|---|---|
| **Dachgeschosswohnung:** | Die komplette Wohnungsausstattung wurde zerstört und teils demontiert. Sie bestand vorher als **mittlere Ausstattung** weitgehend **aus der Bauzeit** (Fußböden überwiegend Fliesen, Decken verputzt und gestrichen). Es sind jeweils aus dem Ursprungsbaujahr ein Bad mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und ein Gäste-WC vorhanden. |
| **Kellergeschoss:** | drei Kellerräume, wobei zwei Räume zu Abstellzwecken nutzbar sind und im dritten Raum die Heizungsanlage installiert ist;<br>ein Wasch- und Trockenraum mit hoch gelegener Dusche als Gemeinschaftsraum |
| **Spitzboden:** | nur zu Abstellzwecken nutzbar (Holzauszugstreppe Zugang über die DG Wohnung) |
| **Technik:** | Fernwärmeübergabestation mit Speicher für Warmwasserversorgung |
| **Türen und Fenster:** | Hauseingangstür als Holztür mit Glaseinsätzen und feststehendem Seitenteil, die Wohnungsabschlusstür und einige Innentüren mit Zargen wurden demontiert, Kunststofffenster isolierverglast, Baujahr 1988, Fensterbänke überwiegend Naturstein, fast ausschließlich manuell betriebene Rollläden. |
| **Besonderheiten:** | Wintergarten mit Zugang von Küche und Essbereich (Niveau zwei Stufen unter der Wohnebene, Dach aus Doppelstegplatten) |

**Bauliche Außenanlagen**

| | |
|---|---|
| **Terrassen / Balkon** | Loggia: Boden mit Fliesen belegt |
| **Wegebefestigung** | Zuwegung zum Haus, Fläche vor Garage: Betonpflaster<br>Stellplatz, Fläche zur Terrasse: Rasengittersteine |
| **Einfriedungen** | Grenzbepflanzung auf Nord-, Süd- und Westgrenze, Maschendrahtzaun auf der Ostgrenze<br>Westgrenze: Gabionenzaun und Toranlage<br>Südgrenze: Stabgitterzaun mit Zaungeflecht<br><br>Die Zäune auf der Süd- und Westgrenze wurden ungefähr im Jahr 2015 erneuert. |
| **Außentreppen** | Hauseingangsbereich: 4-stufige, Betontreppe mit Naturstein belegt und einseitigem Metallgeländer<br><br>Kelleraußentreppe: Beton, Wände und Stufen mit Fliesen belegt, umlaufende Brüstung und Handlauf aus Metall, Überdachung als Stahlkonstruktion mit Wellplatten aus Polycarbonat |

**Sonstige Anlagen**

| | |
|---|---|
| **Baumbestand/Begrünung** | im üblichen Umfang vorhanden (hier u.a. grenznahe Randbepflanzung mit Hecken, Sträuchern und vereinzelten Bäumen) |
| **Stellplatz** (WE 2) | teilüberdachter Kfz-Stellplatz unter dem Wintergarten, Befestigung durch Beton-Rasengittersteine |
| **Garage** (WE 1) | nicht Bewertungsgegenstand |

**Modernisierungen:**

Es sind keine wertrelevanten Modernisierungen vorhanden.

## 2.4 Abschließende Beurteilung

**Lage / Grundstück**

Das unregelmäßig zugeschnittene Grundstück befindet sich verkehrsberuhigt in Marl-Stadtmitte mit **mittlerer Wohnlagequalität**.

**räumliche Aufteilung / Ausstattung**

Die Dachgeschosswohnung des Zweifamilienhauses hatte eine **ursprünglich mittlere Ausstattungsqualität** aus dem Ursprungsbaujahr (zerstört, teils zurückgebaut). Der Grundriss ist funktional und zeitgemäß. Er ist unterteilt in Wohn- und Essbereich, Küche, Bad, WC sowie ein Eltern- und ein Kinderzimmer. Angrenzend am Essbereich und der Küche befindet sich ein Wintergarten. Eine Loggia ist über das Wohnzimmer zugänglich.

**Bau- und Unterhaltungs-zustand**

Das Wohnhaus (Gemeinschaftseigentum) hat einen **durchschnittlichen Instandhaltungszustand** mit geringem Instandhaltungsbedarf.
Die Dachgeschosswohnung ist **komplett verwahrlost (inkl. Bauteilbeschädigungen).**
Auf den Werteinfluss wird im folgenden Kapitel 2.5 ausführlich eingegangen.

**Marktsituation**

Für das Wertermittlungsobjekt muss eine **eingeschränkte Marktgängigkeit** unterstellt werden, da potentielle Erwerber die Bereitschaft einer Komplettsanierung mitbringen müssen und auch das Risiko aus der fehlenden/geringen Instandhaltungsrücklage tragen.
Erfahrungsgemäß werden Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern überwiegend nicht für Vermietungszwecke gekauft, so dass hier tendenziell der „Eigennutzermarkt“ angesprochen wird.

## 2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind vom „Üblichen“ erheblich abweichende wertbeeinflussende Umstände (wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, die auch durch unzeitgemäße Grundrisslösungen und Baugestaltungen verursacht sein kann, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Sie sind durch Zu- oder Abschläge in den Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenen Werteinfluss beimisst und sie in den jeweiligen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Für das Wertermittlungsobjekt sind in den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren folgende boG zu berücksichtigen:

**1) Baumängel/-schäden Gemeinschaftseigentum**

Es sind folgende das Gemeinschaftseigentum betreffende Baumängel/-schäden vorhanden, die entsprechend der Teilungserklärung von beiden Wohnungseigentümern jeweils zur Hälfte zu tragen sind:
**Spitzboden**: Die raumseitig angebrachte Folie und die Zwischensparrendämmung haben sich großflächig gelöst.
**Dach**: Eine möglicher Dachschaden wurde kommuniziert (mit Blick auf das Alter plausibel), konnte jedoch im Ortstermin nicht festgestellt werden.
**Treppenflur**: Der Treppenflur befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Wand- und Deckenbeläge weisen altersbedingte Gebrauchsspuren sowie teilweise Abnutzungserscheinungen auf. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsrückstau hinsichtlich der Schönheitsreparaturen.
Der Werteinfluss auf den Verkehrswert wird pauschal geschätzt auf **- 10.000 €**

**2) Sanierungsbedarf Dachgeschosswohnung**

Die Wohnung befindet sich in einem **stark verwahrlosten Zustand**. Die Innenausstattung ist überwiegend zerstört bzw. zurückgebaut. Zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit und eines zeitgemäßen Wohnstandards sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere

- Komplette Erneuerung des Badezimmers und des Gäste-WCs (Sanitäranlagen, Fliesen, Installationen)
- Austausch sämtlicher Bodenbeläge
- Sanierung aller Wand- und Deckenflächen
- Erneuerung aller Innentüren einschließlich Türzargen, neue Wohnungseingangstür
- Erneuerungen der Elektroinstallation (mind. Schaltermaterial)
- Erneuerungen der Fenster einschließlich Rollläden (Dachflächenfenster schadhaft, Fenster tlw. mit Farbe beschädigt, die technische Nutzungsdauer ist überschritten)
- Beseitigung von Fassadenverschmutzungen durch Farbanhaftungen

Die erforderliche Sanierung wird einen Wertzuwachs zu einer „umfangreich modernisierten Wohnung“ zur Folge haben. Daher kann im Wertvergleich mit nutzbaren Wohnungen der vorliegenden Alters- und Ausstattungsklasse nicht der komplette Investitionsaufwand in Ansatz gebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Wertsteigerungsdifferenz wird der Werteinfluss aus dem Sanierungsbedarf geschätzt auf **-50.000 €**.

**3) Pkw-Stellplatz** (Sondernutzungsrecht)
Der Wert des Pkw-Stellplatzes wird modellkonform in den Wertermittlungsverfahren mit einem pauschalen Wertansatz erfasst. Der Zeitwert hierfür orientiert sich an Kaufpreisen in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und wird
geschätzt auf **+ 4.000 €**

# 3. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

## 3.1 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien sind die Vorschriften der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 - BGBl. I, S. 2805 - zu beachten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach dem Zustand der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch); der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (§2 Abs.1 ImmowWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale) (§2 Abs.3 ImmoWertV).

Die Wahl der anzuwendenden Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten vorzunehmen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) und zu begründen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Methodik der jeweils angewandten Verfahren ist - soweit diese herangezogen werden – in den jeweiligen Kapiteln dieses Gutachtens beschrieben. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit zu ermitteln.

**Grundsatz der Modellkonformität** § 10 ImmoWertV (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## 3.2 Verfahren der Wertermittlung

Im vorliegenden Fall ist eine Eigentumswohnung „Venusweg 29, 45770 Marl“ zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes wird das **Vergleichswertverfahren** anhand der aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen durchgeführt.

Weiterhin wird das **Ertragswertverfahren** durchgeführt, da dieses Verfahren den speziellen Eigenschaften des Objekts hinsichtlich möglicher ertragsorientierter Nutzung Rechnung trägt.

**Bewertungsgrundlagen:**

- Gutachtenauftrag des Amtsgerichts Marl vom 21.05.2025 (Aktenzeichen 32 K 7/25)
- Gutachten des Gutachterausschusses Dorsten, Gladbeck und Marl, Ausfertigungsdatum: 08.04.2024, Wertermittlungsstichtage: 04.04.2013, 14.02.2022 (Aktenzeichen: 62 73 2336 b)
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025
- Stellungnahmen diverser Fachämter der Stadt Marl vom 24.07. - 03.08.2023
- Auskunft des Hausverwalters vom 13.01.2026
- Hausakten zum Objekt des städtischen Bauordnungsarchivs
- Ortsbesichtigungsprotokoll und Aufmaß vom 13.12.2023 (Geschäftsstelle)
- Angaben der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins
- Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW (GDU – Behördenversion) vom 16.12.2025
- Teilungserklärung vom 16.12.1988 des Notars Siegmund Benecken in Marl (Urkunden-Rolle Nr. 192/1988)
- Änderung der Teilungserklärung vom 09.08.2023 des Notars Christian Hemmer in Gelsenkirchen (UVZ-Nr.: 970/2023)
- Eintragungsbewilligung der im Grundbuch Abt. II unter lfd. 1 und 2 eingetragenen Lasten und Beschränkungen: notarielle Urkunde vom 09.11.1988 des Notars Hans Dieter Lange in Marl (Urkunden-Rolle Nr. 1734/1988)

**gesetzliche Vorschriften für die Bewertung**:

- Baugesetzbuch (Verkehrswertbegriff gem. § 194 BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWert VO NRW)

Neben den oben genannten Rechtsvorschriften, die den unmittelbaren Rahmen für die Verkehrswertermittlung setzen, sind im Einzelfall weitere Gesetze und Verordnungen in der am Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung zu beachten.

Dies sind insbesondere
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)
- Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

**Fachliteratur / Hilfsmittel:**

- „Kleiber-digital“ Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff – Praxis der Grundstücksbewertung
- Marktuntersuchungen des örtl. Gutachterausschusses (z.B. Grundstücksmarktberichte)
- Mietspiegel vom 01.04.2024 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Marl

Zur Wertermittlung werden diejenigen Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichspreise und Vergleichswertfaktoren verwendet, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren.

# 4. Technische Daten

## 4.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Entsprechend § 4 Abs. 2 ImmoWertV ist die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandhaltungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können sich verlängernd oder verkürzend auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Zur Abschätzung der Restnutzungsdauer ist dem zu beurteilenden Gebäude eine objektentsprechende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beizumessen. Gemäß Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV demnach folgende Ansätze:

| | **Hauptgebäude** |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Ursprüngliches **Baujahr** | 1989 |
| **Alter** am Wertermittlungsstichtag | 37 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| Modernisierungsgrad[1] | nicht modernisiert |
| **Restnutzungsdauer** (RND)[2] | **43 Jahre** |

[1] Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 I der ImmoWertV 2021: Der Modernisierungsgrad wird als sachverständige Einschätzung oder nach einer Punktrastermethode über die Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt.

[2] Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 II der ImmoWertV 2021: Unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunktzahl wird die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach der Formel in Anlage 2 II Nr. 2 ImmoWertV 2021 berechnet.

## 4.2 Flächenangaben

### 1. Wohnfläche

Die nachstehend aufgeführte Fläche wurden nach Plänen und Akten der Fachämter der Stadt Marl ermittelt und durch stichprobenhaftes Aufmaß überprüft (siehe Anlage 5). Sie stimmt in einem für die Wertermittlung hinreichend genauen Maß mit der Örtlichkeit überein.
Die angegebene Fläche ist ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden!

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **rd. 104 m²** |

# 5. Wertermittlung

## 5.1 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

### 5.1.1 Feststellung des Entwicklungszustandes

Entscheidend für die Wertigkeit einer Fläche ist der Entwicklungszustand. Die ImmoWertV listet und definiert in § 3 vier bewertungsrelevante Entwicklungszustände:

1. Flächen der Land- und Fortwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land

Darüber hinaus gibt es sonstige Flächen, die sich keinem der vier Entwicklungszustände zuordnen lassen.

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der in Kapitel 2.2 festgestellten planungsrechtlichen Situation. Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und aufgrund seiner gegenwärtigen Nutzung der Entwicklungsstufe „**baureifes Land**“ zuzuordnen.

### 5.1.2 Objektspezifische Bodenwertermittlung

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist eine genügende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind, nicht vorhanden.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV. Bodenrichtwerte werden jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und im Internetportal www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Die objektspezische Anpassung berücksichtigt die allgemeinen Grundstücksmerkmale gem. §8(1) ImmoWertV. Sie ist erforderlich, da das Wertermittlungsobjekt in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 3071. Der Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 300 €/m². Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches, nach dem Baugesetzbuch erschließungs-/kostenerstattungs- und kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück mit durchschnittlicher Lagequalität:

- Für I bis II-geschossiger Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von 35 m. Das unregelmäßig zugeschnittene Grundstück hat eine mittlere Breite von ca. 27 m und eine mittlere Tiefe von ca. 21 m von der Straße ausgehend. Gemäß der Grundstücksmarktberichte 2025 (Kapitel 4.7) ist daher ein Zuschlag anzubringen.

- Der unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks ist für die örtlichen Verhältnisse unüblich und hat Einfluss auf die Nutzbarkeit. Der Werteinfluss hierdurch wird sachverständig mit einem Abschlag von – 10% berücksichtigt.

- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025. Bis zum Wertermittlungsstichtag hat sich der Markt nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses nicht signifikant weiterentwickelt, so dass kein zusätzlicher Zu- oder Abschlag berücksichtigt wird.

| **Bodenrichtwert** | | |
|---|---|---|
| Nr. 3071 | ermittelt zum 01.01.2025<br>Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung<br>(Grundstückstiefe 35 m) | 300,00 €/m² |

**Korrektur zu den Richtwertbeschreibungen**
die Ansätze werden sachverständig gewählt

| | | |
|---|---|---|
| Grundstückszuschnitt | -10% | -30,00 €/m² |
| Grundstückstiefe / Ausnutzung | 10% | 30,00 €/m² |
| | | 300,00 €/m² |

Damit für

**a. Gesamtgrundstück**
512 m² Wohnbauland 153.600 €

**b. Miteigentumsanteil**
500 / 1.000 MEA (Wohnungseigentum) 76.800 €

| | |
|---|---|
| **Der Bodenwert beträgt am Wertermittlungsstichtag rd.** | **77.000 €** |

**Marktanpassung**
Gem. § 7 (2) ImmoWertV muss die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage (konjunkturelle Entwicklung seit dem Stichtag der erforderlichen Daten bzw. des Bodenrichtwerts) berücksichtigt werden. Bei bebauten Grundstücken erfolgt dies in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Ertragswert- oder Sachwertermittlung).

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**
Bei der Bodenwertermittlung für bebaute Grundstücke werden nach § 19(3) ImmoWertV die boG erst bei der Ermittlung des Verfahrenswertes berücksichtigt.

## 5.2 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert nach dem Prinzip, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten. Es ist damit eine zuverlässige Methode zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen. Das Verfahren beruht auf der mittelbaren oder unmittelbaren Heranziehung von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen und stützt sich somit direkt auf die Wertbeurteilung durch die Marktteilnehmer. Hierzu bedient sich der Gutachterausschuss seiner Kaufpreissammlung, die er gemäß § 195 Baugesetzbuch führt.

**Immobilienrichtwerte**
Nach § 38 GrundWertVO NRW sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, d.h. auf einer Kartengrundlage dargestellte Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Normobjekt, das bestimmte wertbeeinflussende Merkmale hat. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Immobilienrichtwerte werden aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Die Immobilienrichtwerte sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse *www.boris.nrw.de* zu finden.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen ermittelt. Die Datengrundlage bilden Kaufpreise der letzten fünf Jahre. Die zu bewertende Immobilie liegt in der Immobilienrichtwertzone 6107, für die zum 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.400 €/m² für Eigentumswohnungen beschlossen wurde. Dieser Wert ist bei etwaigen abweichenden Merkmalen mit den im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

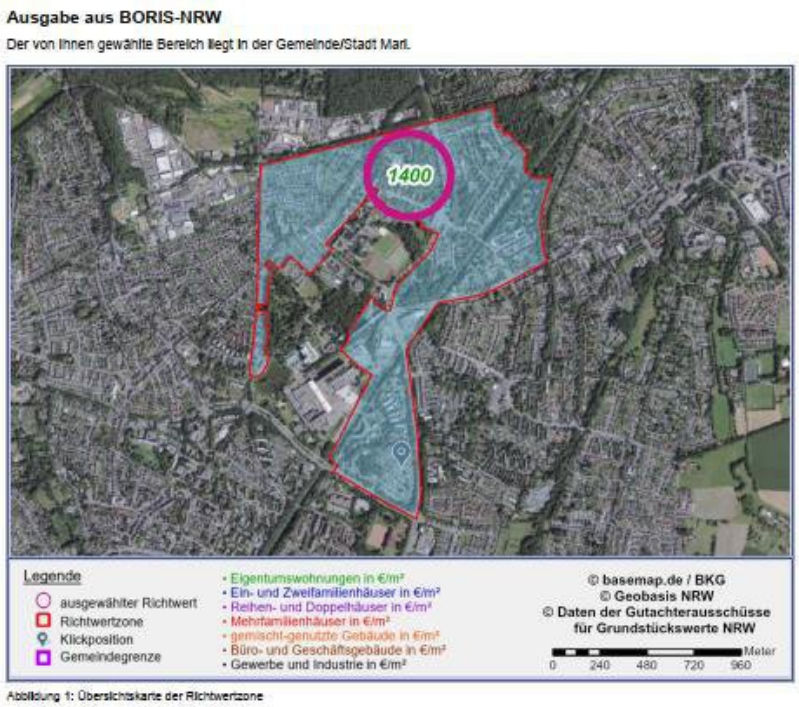


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

**Umrechnungskoeffizienten**
Weicht das zu bewertende Grundstück in seinen wertbestimmenden Merkmalen von dem Normobjekt ab, muss dies durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Umrechnungskoeffizienten nach § 19(2) für diese Merkmale sind im Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 51 veröffentlicht. Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass eine Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorgenommen werden kann. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Mitte der Klasse.

**Abweichung individueller Merkmale vom Normobjekt**
Weitere individuelle Abweichungen des Wertermittlungsobjektes werden durch eine Anpassung nach § 9 (1) ImmoWertV berücksichtigt. Beispiele sind örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten und Ausstattungsmerkmale, unverhältnismäßig große Erschließungsflächen im Gebäude, gefangene Räume, schlechte Belichtung, geringe Raumhöhen, laute Umgebung; aber auch Nutzflächen, die marktüblich als Wohnflächen genutzt werden oder hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Statistische Untersuchungen des Gutachterausschusses belegen, dass Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel einen höheren Kaufpreis als vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erzielen. Der Gutachterausschuss hält daher nach § 9(1) ImmoWertV folgende Anpassung für sachgerecht:

**+15 %**

**Marktanpassung aufgrund der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse**
Nach § 7(2) ImmoWertV ist die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen. Diese Anpassung ist dann erforderlich, wenn zwischen dem Stichtag, auf den sich die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach §12(1) ImmoWertV beziehen und dem Wertermittlungsstichtag die allgemeinen Wertverhältnisse eine konjunkturelle Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt erfahren haben.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2025. Nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses hat sich der durchschnittliche Markt für Wohnungseigentum bis zum Wertermittlungsstichtag mit steigenden Preisen weiterentwickelt. Der Gutachterausschuss orientiert sich an der durchschnittlichen Preissteigerung für Wohnungseigentum und nach § 7(2) ImmoWertV folgende Marktanpassung für sachgerecht:

**+ 5 %**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
Nach § 8 ImmoWertV müssen vom „Üblichen“ erheblich abweichende wertbeeinflussende Umstände, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (siehe Kapitel 2.6).

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren sind für das Wertermittlungsobjekt folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

| | | |
|---|---|---|
| 1) | Baumängel/-schäden Gemeinschaftseigentum | - 10.000 € |
| 2) | Sanierungsbedarf Wohnung | - 50.000 € |
| 3) | Pkw-Stellplatz | + 4.000 € |

## Ermittlung des Vergleichswertes

| ImmoWertV | | | Bewertungsobjekt | Faktoren | Wert |
|---|---|---|---|---|---|
| | Gemeinde | Marl | | | |
| | IRW Nr. / Jahr | 6107 / 2025 | | | |
| § 20 | Immobilienrichtwert | | | | 1.400 €/m² |
| § 19 | Umrechnungskoeffizienten: | | | | |
| | Baujahr | 1970-1979 | 1989 | 1,187 | 262 €/m² |
| | **Wohnfläche** | 40-90 m² | **104 m²** | 1,007 | 10 €/m² |
| | Raumanzahl | 2-4 | 5 | 0,936 | -90 €/m² |
| | Balkon | ja | ja | 1,000 | 0 €/m² |
| | Gartennutzung | nein | nein | 1,000 | 0 €/m² |
| | Anzahl der Geschosse | III-V | I bis II | 1,054 | 76 €/m² |
| | Geschosslage | III bis IV | Dachgeschoss | 0,975 | -35 €/m² |
| | Ausbau behindertengerecht | nein | nein | 1,000 | 0 €/m² |
| | Modernisierungsgrad | im Rahmen der Instandhaltung | nicht modernisiert | 0,951 | -69 €/m² |
| | Ausstattungsklasse | mittel | mittel | 1,000 | 0 €/m² |
| | Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 1,000 | 0 €/m² |
| § 9 (1) | Anpassung aufgrund abweichender Merkmale vom Normobjekt | | Zweifamilienhaus | 1,150 | 210 €/m² |
| § 6 (3) Nr.1 | **Vorläufiger objektspezifischer Vergleichsfaktor** | | | | **1.764 €/m²** |
| | Vorläufiger Vergleichswert | | | | 183.456 € |
| § 7 (2) | **Marktanpassung** aufgrund der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (Konjunktur) | | | 1,050 | |
| | Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | | | | 192.629 € |
| § 8 (3) | Berücksichtigung **besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** | | | | |
| | Beschreibung Kapitel 2.6 | 1) Baumängel/-schäden Gemeinschaftseigentum | | | -10.000 € |
| | | 2) Sanierungsbedarf Wohnung | | | -50.000 € |
| | | 3) Pkw-Stellplatz | | | 4.000 € |
| § 6 (3) Nr.3 | Vergleichswert | | | | 136.629 € |
| | **Vergleichswert** (gerundet) | | | | **137.000 €** |

## 5.3 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass sich der Grundstückswert als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks - dem „Grund und Boden (Kapitel 5.1)“ und dem „Gebäude und Außenanlagen“ - zu unterscheiden.

### 5.3.1 Allgemeine Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

**Grundlage**
Nach § 27 ImmoWertV ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln. Dazu ist der marktübliche Rohertrag zu verwenden. Unter Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

**Rohertrag**
Bei der Ermittlung des Rohertrages sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom Üblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Höhe des marktüblich erzielbaren Rohertrages ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter und der Lage der Immobilie bzw. der Lage der Mieträume im Gebäude selbst.

Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Mietspiegel im Sinne der §§ 558c,d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die hierin genannten Mieten können unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Regelungen der Ermittlung des Ertragswerts als marktüblich und nachhaltig zugrunde gelegt werden.

> In dem vorliegenden Bewertungsfall liegt ein solcher **Mietspiegel** für nicht preisgebundene Wohnungen vor. Die Mieten sind unter Berücksichtigung der vollständigen Systematik des Mietspiegels abzuleiten.

**Bewirtschaftungskosten**
Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV zu bestreiten, soweit sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen außerhalb der Miete gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten (gemäß aktueller Betriebskostenverordnung i. V. mit § 556 (1) BGB), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Modellkonform werden in Ansatz gebracht:

- Instandhaltungskosten je Wohnfläche 14,40 €/m²
- Verwaltungskosten je Eigentumswohnung 439,00 €
- das Mietausfallwagnis in % vom Rohertrag 2 %

**Reinertrag**
Der Reinertrag ergibt sich nach § 31(1) ImmoWertV aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

**Kapitalisierung und Abzinsung (Barwert)**
Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass sich der Wert der Immobilie als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks, dem Grund und Boden zum einen und den Gebäuden und Außenanlagen zum anderen zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein zeitlich unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne einer dauerhaften Rendite. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.
Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist. Dabei ist der Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV zu verwenden.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet (Bodenwertverzinsungsbetrag). Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**
Welcher Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den Daten, die der Gutachterausschuss bei der Ermittlung des Zinssatzes zugrunde legt (sogenannte Modellbeschreibung). Grundlage sind Auswertungen durch den Gutachterausschuss in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025, auszugsweise:

| **Eigentumswohnungen Stadt Marl** | **GMB 2025** | **Bewertungs-objekt** |
|---|---|---|
| durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) | 2,6 % (± 1,2) | |
| Anzahl der Fälle | 124 | |
| Ø Wohnfläche | 78 m² | 104 m² |
| Ø Miete | 7,1 €/m² | 7,7 €/m² |
| Ø Restnutzungsdauer | 39 Jahre | 43 Jahre |
| Ø Rohertragsfaktor | 20,5 | |

Der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2024. Statistische Untersuchungen mit den Marktdaten von Eigentumswohnungen in Marl im Jahr 2025 ergaben einen Anstieg des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes. Weiterhin sind Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern eher selten und werden überwiegend eigengenutzt, was in der

Regel einen kleineren Liegenschaftszinssatz im Verhältnis zu dem vom Gutachterschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz bedingt. Unter Berücksichtigung des gestiegenen Liegenschaftszinssatzes im Jahr 2025 und den Einfluss der Gebäudeart hält der Gutachterausschuss den nachfolgenden objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für marktgerecht: 3,0 %.

**Restnutzungsdauer der Gebäude**
Als Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer sind die Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV anzuwenden.

Gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Zweifamilienhäusern 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV). Unter sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades (Anlage 2, I, Nr.2) hält der Gutachterausschuss folgende Restnutzungsdauer für sachgerecht (Kapitel 4.1): 43 Jahre.

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum **vorläufigen Gebäudeertragswert**.

**Marktanpassung**
Nach § 7 (2) ImmoWertV ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, wenn sich durch Anwendung der im Ertragswertverfahren verwendeten Daten die allgemeinen Wertverhältnisse zum Qualitäts- oder Wertermittlungsstichtag nicht ausreichend berücksichtigen lassen.

Durch die Anpassung der verwendeten Daten auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, hält der Gutachterausschuss keine zusätzliche Marktanpassung für sachgerecht.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
Nach § 8 ImmoWertV müssen vom „Üblichen“ erheblich abweichende wertbeeinflussende Umstände, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (siehe Kapitel 2.6).

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren sind für das Wertermittlungsobjekt folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

| | | |
|---|---|---|
| 1) | Baumängel/-schäden Gemeinschaftseigentum | - 10.000 € |
| 2) | Sanierungsbedarf Wohnung | - 50.000 € |
| 3) | Pkw-Stellplatz | + 4.000 € |

**Ertragswert**
Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert im **Allgemeinen Ertragswertverfahren** nach folgender Methodik ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 27 (2) ImmoWertV)
+ Bodenwert (§§ 40-43 ImmoWertV)
+/- Marktanpassung (§ 7 (2) ImmoWertV)
+/- Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

In besonderen Fällen können zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes auch das einfache oder das periodische Ertragswertverfahren durchgeführt werden, sofern beispielsweise die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit und aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen.

### 5.3.2 Ermittlung der Roherträge

**Die Eigentumswohnung ist unbewohnt und im aktuellen Zustand nicht vermietbar.** Grundlage für die Ableitung eines (fiktiven) marktüblichen Rohertrages ist der von der Stadt Marl und den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter zum Wertermittlungsstichtag gültige einfache Mietspiegel 2024 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen.

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27(1) der Zweiten Berechnungsverordnung. Bei der Ermittlung der marktüblichen Miete müssen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der zu bewertenden Wohnung angemessen berücksichtigt werden.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen etc.), die bislang noch nicht im Mietspiegel berücksichtigt wurden, können das Abweichen des tatsächlichen Rohertrages von den Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) erfordern.

**Übersicht marktübliche Erträge**
Die Ermittlung der marktüblich nachhaltig erzielbaren Erträge gemäß Mietspiegel ist in der Anlage dokumentiert.

Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag **unvermietet**. Im Folgenden setzt der Gutachterausschuss mit Blick auf die theoretische Ertragskraft der Immobilie die marktüblich erzielbaren Erträge an.

| **Einheiten** | **Wohn-Nutzfläche** | tatsächliche Erträge [€/m²] | **marktübliche Erträge** [€/m²] |
|---|---|---|---|
| Erdgeschoss | 104 m² | - € 0,00 | 800,80 € 7,70 |
| **Summen** | 104 m² | - € | 800,80 € |

## 5.3.3 Ertragswertermittlung

| 2026 | angemessener jährlicher Rohertrag | | Miete/Monat | | Miete/Jahr |
|---|---|---|---|---|---|
| | Dachgeschosswohnung | | 800,80 € | | 9.610 € |
| | **Summen** | | 800,80 € | | **9.610 €** |
| **ImmoWertV** | **Rohertrag § 31(2)** | | | | 9.610 € |
| § 32 | | | | | |
| | **Bewirtschaftungskosten § 32** | | | | |
| | Verwaltungskosten | 439,00 € | 1 | 439,00 € | |
| | Instandhaltungskosten | 14,40 € | 104 m² | 1.497,60 € | |
| | Mietausfallwagnis | 2% | 9.610 € | 192,19 € | |
| | Summe BWK | 22,2% | | | -2.129 € |
| § 31(1) | **Jährlicher Reinertrag** | | | | 7.481 € |
| | objektspezifisch angepasster | | | | |
| § 33 | Liegenschaftszinssatz | | 3,00% | | |
| § 40 - 43 | Bodenwert | | *77.000 €* | | |
| § 28(2) | Bodenwertverzinsungsbetrag | | | | -2.310 € |
| | **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen** | | | | 5.171 € |
| § 4(3) | Restnutzungsdauer | | *43 Jahre* | | |
| § 34 | Barwertfaktor | | *23,982* | | |
| § 27(2) | Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | 124.006 € |
| § 40 - 43 | Bodenwert | | | | 77.000 € |
| § 27 (2) | **Vorläufiger Ertragswert** | | | | 201.006 € |
| § 7 (2) | **Marktanpassung** | | | | |
| | Konjunkturelle Lage zum Stichtag | | 0% | | |
| § 27(3) | **Marktangepasster vorläufiger Ertragswert** | | | | 201.006 € |
| § 8(3) | **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | | |
| | Beschreibung Kapitel 2.6 | 1) Baumängel/-schäden Gemeinschaftseigentum | | | -10.000 € |
| | | 2) Sanierungsbedarf | | | -50.000 € |
| | | 3) Pkw-Stellplatz | | | 4.000 € |
| § 27 (4) | Ertragswert | | | | 145.006 € |
| | **Ertragswert rd.** | | | | **145.000 €** |

## 6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 - BauGB. I S. 2414).

**Zusammenstellung der ermittelten Werte zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2026:**

| | |
|---|---|
| **Wert des Objektes nach dem Vergleichswertverfahren** | **137.000 €** |
| **Wert des Objektes nach dem Ertragswertverfahren** | **145.000 €** |

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Unter Würdigung beider Verfahrensergebnisse, des Eigennutzungscharakters des Bewertungsobjektes und insbesondere des eingeschränkten Käuferkreises wird der **Verkehrswert** der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 „Venusweg 29, 45770 Marl“ unter Berücksichtigung aller zuvor beschriebenen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu

**140.000 €**

(in Worten – einhundertvierzigtausend – Euro)

geschätzt.

Beschlossen: Dorsten, 09.02.2026

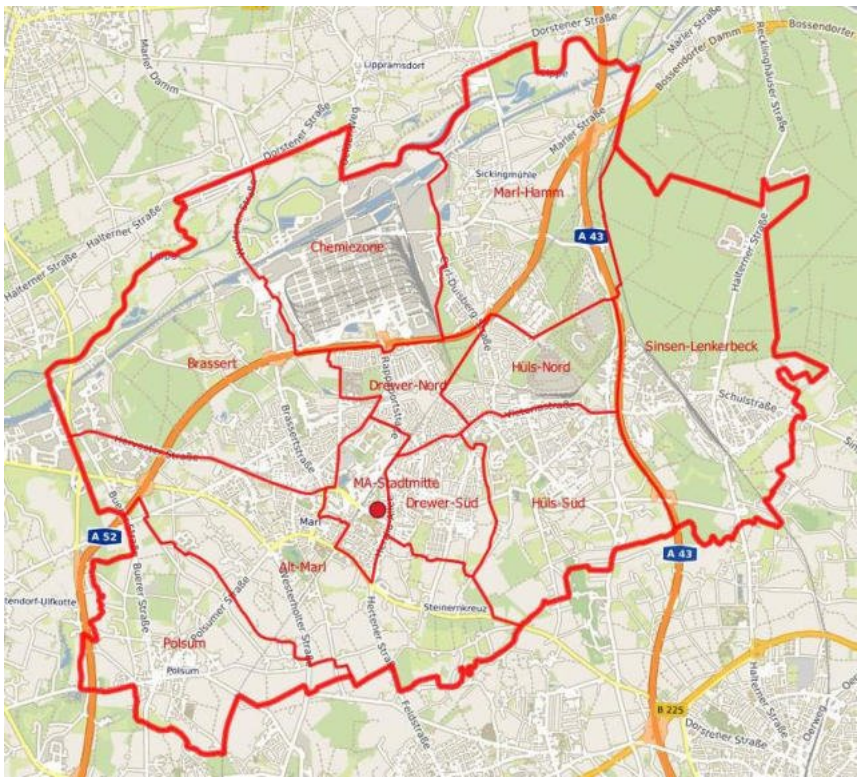
| | | |
|---|---|---|
| gez. Florian Blömker<br>Gutachter | gez. Dörthe Schmidt<br>Vorsitzende | gez. Eberhard Just<br>Gutachter |

Ausgefertigt: Dorsten, 16.02.2026, Ausfertigung ___ von 5

Stefan Wolfrath
Dipl.-Ing. (FH) Vermessung

**A n l a g e 1** Stadt Marl – Orientierungspläne (ohne Maßstab)

© Vermessungsamt Stadt Dorsten, Kreis RE, RVR Essen, Geobasis NRW, terrestris, Bonn, OpenStreetMap, Aerowest Dortmund







Wertermittlungsobjekt

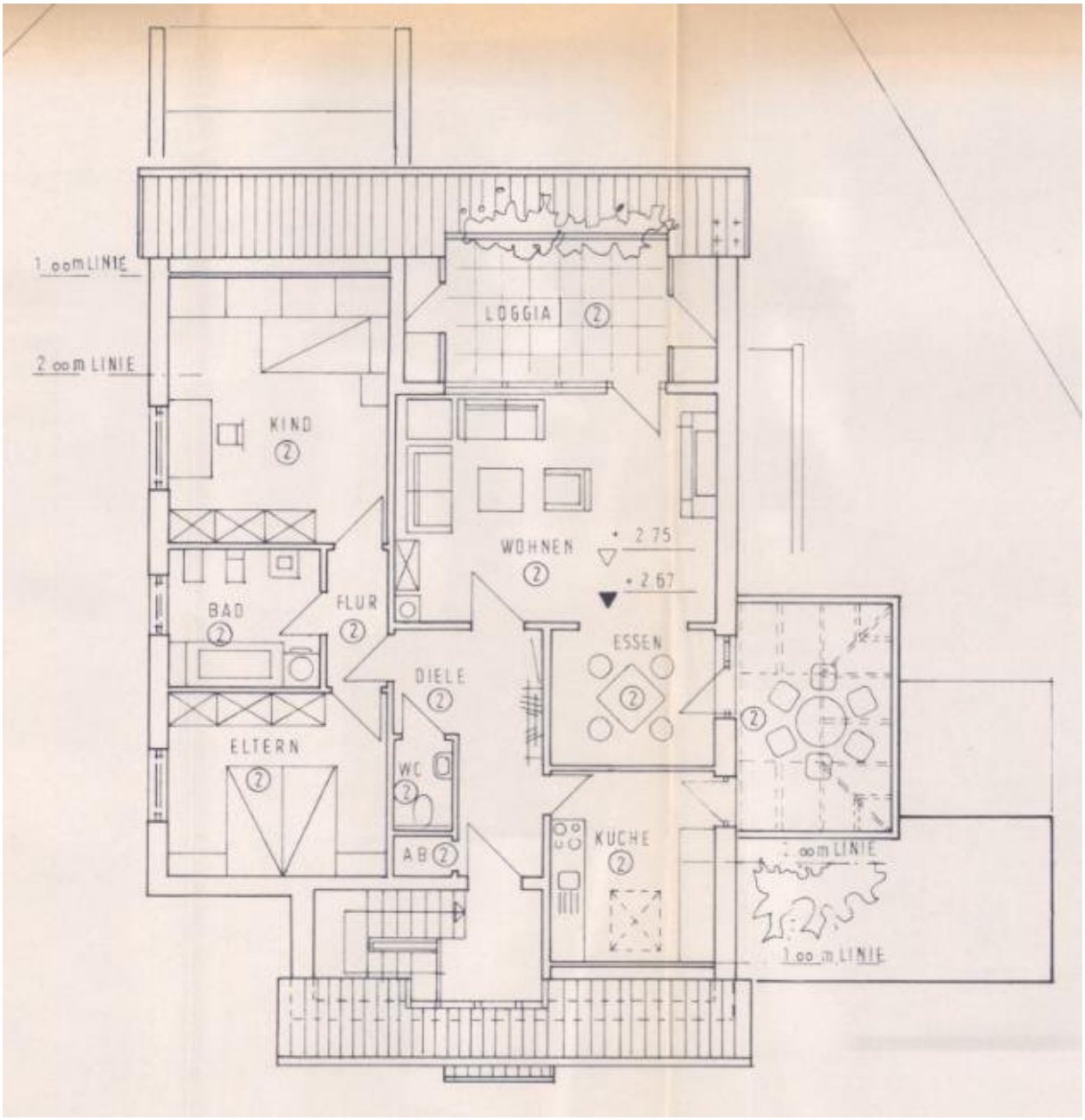
**A n l a g e 2** Lageplan (Basis Flurkarte, ohne Maßstab

© Vermessungsamt Stadt Dorsten, Kreis RE, RVR Essen, Geobasis NRW, terrestris, Bonn, OpenStreetMap, Aerowest Dortmund

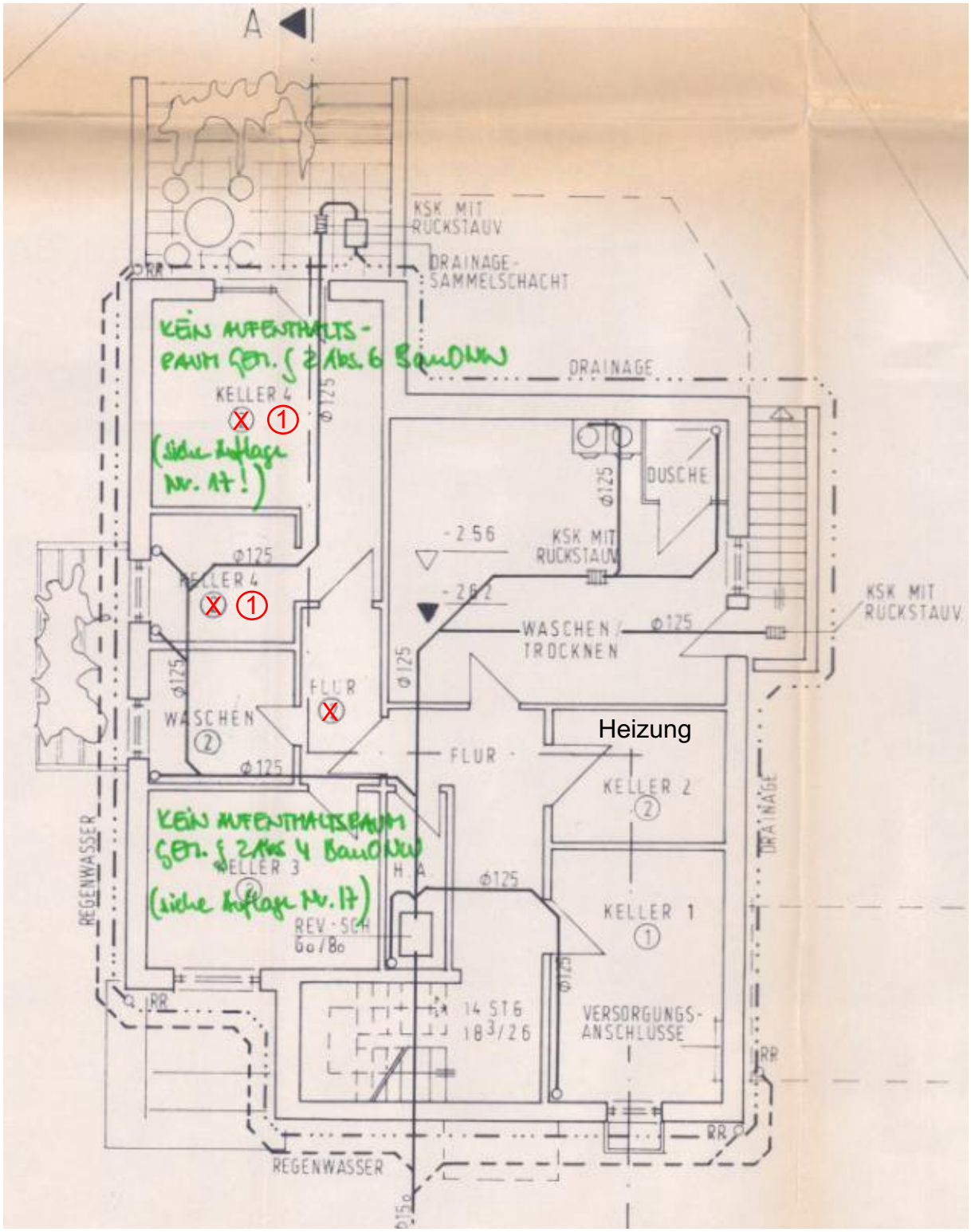



Wertermittlungsobjekt

**A n l a g e 3** Grundriss D a c h g e s c h o s s (Skizze o.M.)

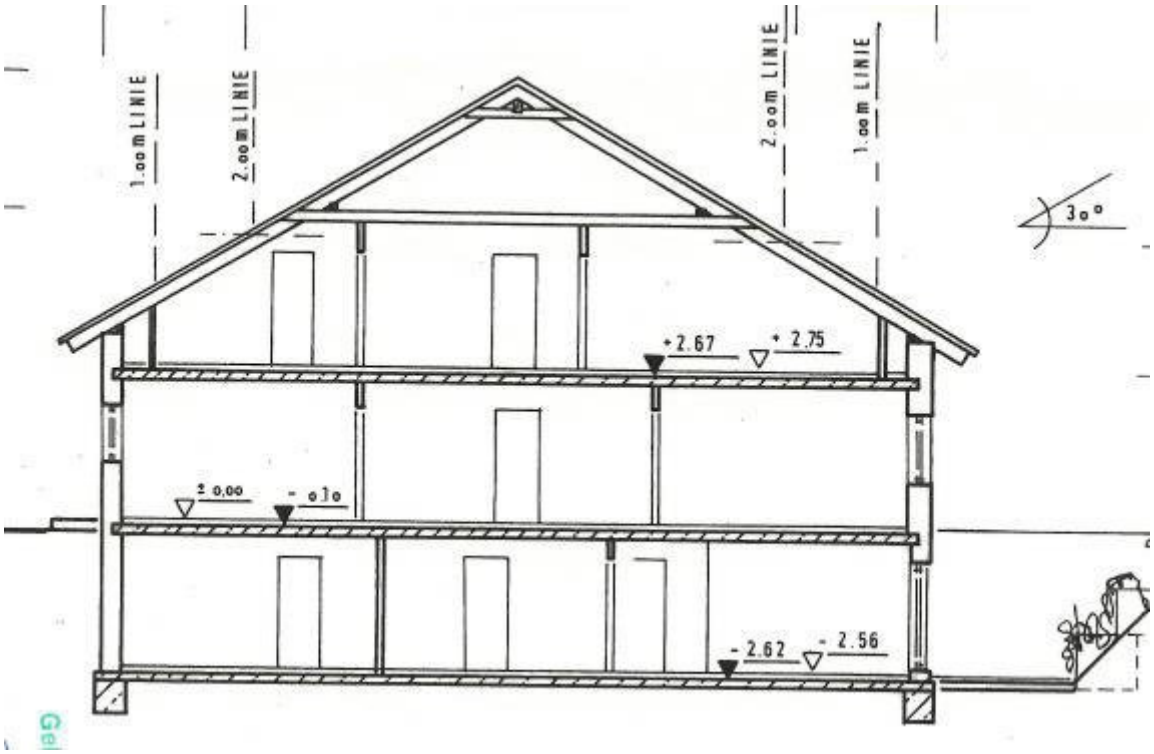


**A n l a g e 3** Grundriss K e l l e r g e s c h o s s (Skizze o.M.)




**Hinweis:** Die roten Eintragungen basieren auf Änderungen der Teilungserklärung (UVZ-Nr. 970/2023 v. 09.08.2023 des Notars Christian Hemmer).

**A n l a g e 3** S c h n i t t (Skizze o.M.)



**A n l a g e 4** Flächenberechnung

Die nachstehend aufgeführten Flächen wurden nach Plänen und Akten der Fachämter der Stadt Marl ermittelt sowie durch stichprobenhaftes Aufmaß überprüft und stimmen in einem für die Wertermittlung hinreichend genauen Maß mit der Örtlichkeit überein.

Die angegebene Fläche ist ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden!

Dachgeschoß - Einliegerwohnung

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Eltern | 3,51 x 4,01 | = | 14,08 x 0,97 = | 13,66 m² | |
| Bad | 2,51 x 2,76 | = | 6,93 x 0,97 = | 6,72 | |
| Flur | 1,135 x 2,51 | = | 2,85 x 0,97 = | 2,77 | |
| Kind | 1,73 x 4,01 : 2 | | | | |
| | + 3,015 x 4,01 | = | 15,56 x 0,97 = | 15,09 | |
| Wohnen | 5,945 x 4,135 | = | 24,58 x 0,97 = | 23,84 | |
| Essen | 3,01 x 2,635 | = | 7,93 x 0,97 = | 7,69 | |
| WC | 1,135 x 1,635 | = | 1,86 x 0,97 = | 1,80 | |
| Abstellraum | 1,135 x 0,76 | = | 0,86 x 0,97 = | 0,83 | |
| Diele | 1,51 x 4,66 | | | | |
| | + 2,025 x 1,25 | = | 9,57 x 0,97 = | 9,28 | |
| Küche | 3,01 x 1,73 : 2 | | | | |
| | + 3,01 x 1,79 | = | 7,99 x 0,97 = | 7,75 | |
| Terrasse | 3,00 x 4,00 : 4 | | = | 3,00 | |
| Wintergarten | 2,80 x 4,135 | | = | 11,58 | |
| | | | | 104,01 m² | - 104,01 m² |

Gehört zur Baugenehmig
vom 27.9.
Dipl.-Ing

**A n l a g e 5** marktübliche Miete

Die ortsübliche Miete für das Bewertungsobjekt leitet sich aus dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen „Mietspiegel 2024“ für Marl ab.

**Mietspiegel 2024 für Marl (Stand 01.04.2024, gültig bis 31.03.2026)**

| | |
|---|---|
| Ausgangsmiete entsprechend der Baujahresklasse V (1982-1991) in normaler Wohnlage | |
| (Spanne von 7,00 € bis 8,15 € je m² Wohnfläche) | 7,70 €/m² ***)** |
| + 2,5 % Zuschlag zur Mietwerttabelle (ZFH, Mehrwert der Wohnung) | + 0,19 €/m² |
| - 2,5 % Abschlag aufgrund der Wohnungsgröße (Wohnfläche 100 – 120 m²) | - 0,19 €/m² |
| +/- 0 % Zu-/Abschlag aufgrund der Wohnlage | +/- 0,00 €/m² |
| **Ortsübliche Miete lt. Mietspiegel 2024:** | **7,70 €/m²** |

***)** Mit Blick auf den Ende März 2026 auslaufenden Mietspiegel wird sachverständig eine konjunkturelle Anpassung auf den Mittelwert vorgenommen.

**A n l a g e 6** exemplarische Aufnahmen vom 09.02.2026



Straßenansicht Richtung Süd-West



Garage (zu WE 1), teilüberdachter Stellplatz mit Wintergarten Dachgeschoss

**A n l a g e 6** exemplarische Aufnahmen vom 09.02.2026

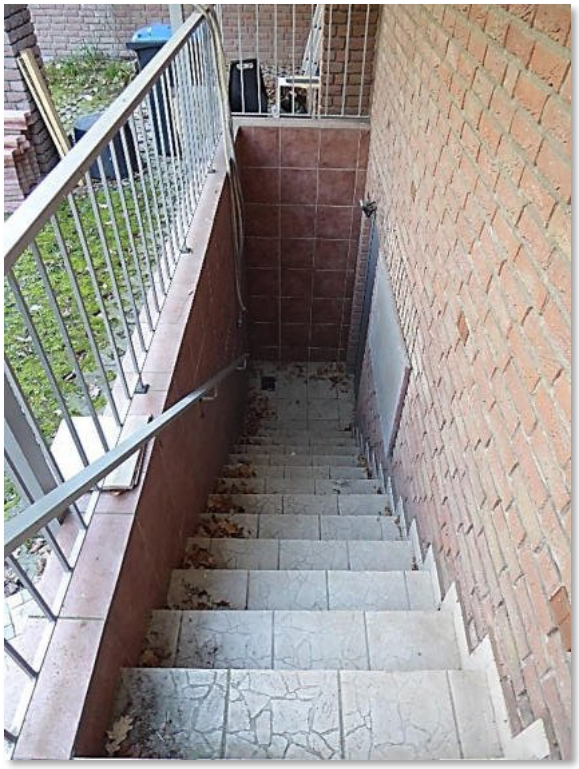


Zuwegung Hauseingang



Überdachung Kelleraußentreppe

**A n l a g e 6** exemplarische Aufnahmen vom 09.02.2026



Kelleraußentreppe



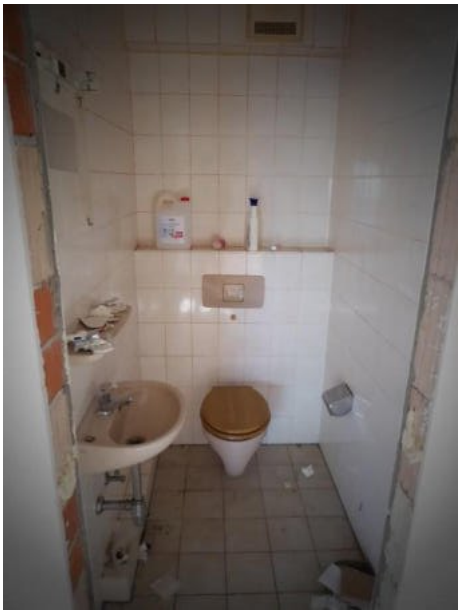
Nord-West-Ansicht (Foto vom 13.12.2023)

**A n l a g e 6** exemplarische Aufnahmen vom 09.02.2026

**Innenaufnahmen Wohnung:**













**A n l a g e 6** exemplarische Aufnahmen vom 09.02.2026

## Innenaufnahmen Wohnung, Treppenflur, Loggia, Keller

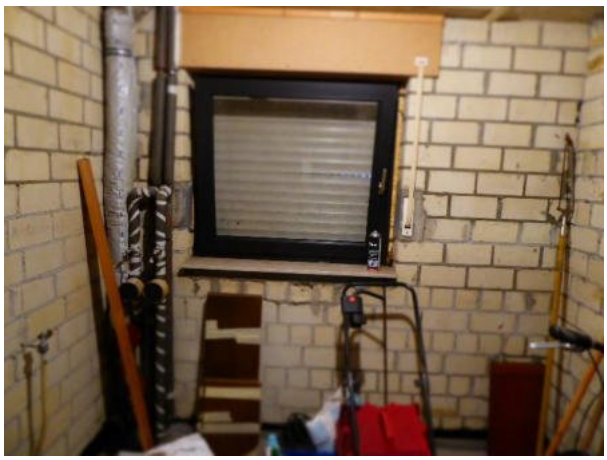












**A n l a g e 7** Protokoll Ortstermin vom 13.12.2023

**Ortstermin-Protokoll** GA 62 73 2336, Venusweg 29, Marl
Besichtigung vom 13.12.2023 10:00 Uhr

**Bauweise:**

| | |
|---|---|
| **Fundamente** | Streifenfundamente, Sondergründung gem. Statik *) |
| **Kellerwände** | KSL / MZ *) |
| **Geschossaußenwände** | KSL / MZ *) |
| **Geschossinnenwände** | KSL / MZ *) |
| **Feuchtigkeitsschutz** | unbekannt |
| **Trittschalldämmung** | unbekannt |
| **Wärmedämmung** | baujahrestypisch, Zwischensparren-dämmung und Folie lösen sich ab |
| **Geschossdecken** | Stahlbeton, massiv *) |
| **Treppenkonstruktion** | KG: Stahlbeton (tragende Konstruktion, Stufenkonstruktion) EG: Stahl (tragende Konstr.), Holz (Stufenkonstr.) *) |
| **Kelleraußentreppe** | Stahlbeton |
| **Dachkonstruktion** | Holz (Dachneigung 30°) *) Zementpfannen |
| **Dachentwässerung** | Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer |
| **Fassaden** | Verblendsteine *) |
| **Sonstiges** | |

*) lt. Baubeschreibung in der städtischen Bauakte

1

**A n l a g e 7** Protokoll Ortstermin vom 13.12.2023

**Ortstermin-Protokoll** GA 62 73 2336, Venusweg 29, Marl
Besichtigung vom 13.12.2023 10:00 Uhr

**Allgemeines (Technik und Außen)**

| | |
|---|---|
| **Heizung** | Fernwärme |
| **Warmwasser** | Fernwärme (Warmwasserspeicher) |
| **Sanitär** | WC und Bad (Ausstattung s. Innenausstattung) |
| **Elektro** | Elektroinstallation aus dem Baujahr des Wohnhauses |
| **Sonstige Technik** | |
| **Hauseingang** | 4-stufige, betonierte Treppenanlage mit Naturstein belegt und einseitigem Handlauf aus Metall |
| **Terrasse / Balkon** | EG: Terrasse (Betonplatte mit Fliesen)<br>DG: Loggia, Wintergarten |
| **Einfriedungen**<br>ca. 2015, vorher nur Grenzbepflanzung | Westgrenze: Gabionenzaun und Toranlage (ca. 2,0m, 1,6m hoch)<br>Südgrenze: Stabgitterzaun mit Zaungeflecht (ca. 1,8m hoch)<br>Ostgrenze: Maschendrahtzaun<br>Nordgrenze: Hecken und Sträucher |
| **Befestigungen** | Zuwegung zum Haus, Fläche vor Garage: Betonpflaster Stellplatz, Fläche zur Terrasse: Rasengittersteine |
| **Begrünung** | grenznahe Randbepflanzung mit Hecken, Sträuchern und vereinzelten Bäumen |
| **Sonstiges**<br>Treppenstufen nach dem ersten Stichtag neu gefliest → | Garage (gemauert, Klinkerverblender, Stahlschwingtor)<br>Kellerausgangstreppe (betoniert, Wände und Stufen mit Fliesen belegt, umlaufende Brüstung und Handlauf aus Metall) mit Stahlkonstruktion und Wellplatten aus Polycarbonat |

**A n l a g e 7** Protokoll Ortstermin vom 13.12.2023

**Ortstermin-Protokoll** GA 62 73 2336, Venusweg 29, Marl, WE Nr. 2
Besichtigung vom 13.12.2023 10:00 Uhr

**Innenausstattung**

| Raum | 1 DG Küche | 2 DG Essen / Wohnen | 3 DG Wintergarten | 4 DG Diele / Flur | 5 DG Eltern |
|---|---|---|---|---|---|
| **Böden** | O Textil<br>☒ Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | ☒ Textil Teppich<br>O Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>☒ Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>☒ Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>O Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>☒ PVC |
| **Wände** | ☒ Raufaser gest.<br>O Tapete<br>☒ verp./gestr.<br>O Holz<br>☒ Fliesenspiegel<br>O ..... | ☒ Raufaser gest.<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O ..... | O Raufaser<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O Innenwand = Außenklinker | ☒ Raufaser gest.<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O ..... | ☒ Raufaser gest.<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O ..... |
| **Decken** | O Raufaser<br>☒ verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>☒ verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>☒ Polycarbonatplatten | O Raufaser<br>☒ verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>☒ verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... |
| **Fenster** | ☒ Holz (Dachfenster)<br>☒ Kunststoff<br>O Alu<br>☒ Iso O einf.<br>O (Tür zum Wintergarten) '88 | O Holz Tür zum<br>☒ Kunststoff<br>O Alu Wintergarten<br>☒ Iso O einf.<br>O 12188<br>Vergl. CA 1999 | O Holz Fenster-<br>☒ Kunststoff<br>O Alu elemente<br>☒ Iso O einf.<br>O ..... 4188 | O Holz<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O Iso O einf.<br>O ..... | O Holz<br>☒ Kunststoff<br>O Alu<br>☒ Iso O einf.<br>O .... A2188 |
| **Fensterbänke** | Innen Außen<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O Trittstufe ☒ Holz | Innen Außen<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O Trittstufe ☒ Holz | Innen Außen<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O | Innen Außen<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O | Innen Außen<br>☒ Naturstein ☒<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O |
| **Rollläden** | O ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>☒ nein<br>O ..... | ☒ ja, Hand zur<br>O ja, elektr. Loggia<br>O nein (3x)<br>O ..... | O ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>☒ nein<br>O ..... | O ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>☒ nein<br>O ..... | ☒ ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>O nein<br>O ..... |
| **Türen** | ☒ Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>☒ Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | ☒ Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>☒ Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | O Holz<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>O Zarge Holz<br>☒ Zarge Stahl | ☒ Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>☒ Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | ☒ Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>☒ Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl |
| **Heizkörper** | kompakt | kompakt | kompakt | flach | kompakt |
| **Sonstiges** | 2 Differenzkessen in den Wintergarten | | Polycarbonatplatten 2015 erneuert | | |

Dachfenster defekt – Zugang zur Loggia
2013: kein Hagel

**A n l a g e 7** Protokoll Ortstermin vom 13.12.2023

**Ortstermin-Protokoll** GA 62 73 2336, Venusweg 29, Marl, WE Nr. 2
Besichtigung vom 13.12.2023 10:00 Uhr

**Innenausstattung**

| Raum | 6 DG Bad | 7 DG Kind | DG WC | DG Abstellraum | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Böden** | O Textil<br>X Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>X Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>X Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>X Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... | O Textil<br>O Fliesen<br>O Naturstein<br>O Parkett<br>O Laminat<br>O ..... |
| **Wände** | O Raufaser<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>X Fliesen<br>O ..... | X Raufaser<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O ..... | O Raufaser<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>X Holz<br>X Fliesen<br>O ..raumhoch | O Raufaser<br>O Tapete<br>X verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O ..... | O Raufaser<br>O Tapete<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O Fliesen<br>O ..... |
| **Decken** | O Raufaser<br>X verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>X verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>X verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>X verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... | O Raufaser<br>O verp./gestr.<br>O Holz<br>O ..... |
| **Fenster** | O Holz<br>X Kunststoff<br>O Alu<br>X Iso O einf.<br>O ...1288 | O Holz<br>X Kunststoff<br>O Alu<br>X Iso O einf.<br>O .....188 | O Holz<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O Iso O einf.<br>O ..... | O Holz<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O Iso O einf.<br>O ..... | O Holz<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O Iso O einf.<br>O ..... |
| **Fensterbänke** | *Innen Außen*<br>O Naturstein X<br>X Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O | *Innen Außen*<br>X Naturstein X<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O | *Innen Außen*<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O | *Innen Außen*<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O | *Innen Außen*<br>O Naturstein O<br>O Fliesen O<br>O Metall O<br>O Beton O<br>O .....O |
| **Rollläden** | X ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>O nein<br>O ..... | X ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>O nein<br>O ..... | O ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>X nein<br>O ..... | O ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>X nein<br>O ..... | O ja, Hand<br>O ja, elektr.<br>O nein<br>O ..... |
| **Türen** | X Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>X Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | X Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>X Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | X Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>X Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | X Holz furn.<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>X Zarge Holz furn.<br>O Zarge Stahl | O Holz<br>O Metall(FH)<br>O Kunststoff<br>O Alu<br>O .....<br>O Zarge Holz<br>O Zarge Stahl |
| **Heizkörper** | kompakt | einfach | / | / | |
| **Sonstiges** | Handwaschb.<br>Hänge-WC<br>Unterputzspk.<br>Badewanne<br>Duschtasse<br>(baujahrestypisch) | , | Handwaschb.<br>Hänge-WC<br>Unterputzspülk.<br>Bad lüftet<br>(baujahrestypisch) | Unterverteilung<br>Stromsicherungs-<br>kasten | |

4