Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtenexposés

Es handelt sich hier um die Internetversion des Exposés zum Gutachten. Diese Version unterscheidet sich nicht vom Originalexposé.

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

Exposé zum Gutachten

(AZ 62732383 Stand 09.02.2026 ZVG 32 K 7/25)



Bei dem Wertermittlungsobjekt, handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung (Wohnungseigentum Nr. 2) in einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1989 mit einem Wintergarten und einer Loggia in Marl-Stadtmitte. Der Wohnung sind drei Kellerräume sowie ein Pkw-Stellplatz zugeordnet.

Der Miteigentumsanteil beträgt 500 / 1.000 MEA

Verkehrswert: 140.000 €

Lage:	Marl-Stadtmitte
Baujahr:	ca. 1989
Aufteilung / Wohnfläche:	Dachgeschosswohnung bestehend aus Diele, Küche, Essen, Bad, WC, Wohnen, Kind, Eltern, Wintergarten, Loggia insg. 104 m² Wohnfläche
Hausgeldkosten:	Die Hausgeldkosten belaufen sich laut Auskunft der Hausverwaltung auf monatlich 296,00 €, davon 81,00 € für Heizkosten.
Derzeitige Nutzung:	unvermietet, nicht bewohnt
Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz:	nicht vorhanden
Erschließungsstatus:	Die angrenzende Straße ist endgültig ausgebaut; der Erschließungsbeitrag gemäß BauGB bzw. älterer Vorschriften gilt als bezahlt.
Gesamtgrundstücksgröße:	512 m² (500 / 1.000 Miteigentumsanteil)
Ausstattungsstandard:	ursprünglich mittel aus dem Ursprungsbaujahr
Bauschäden/Baumängel:	Wohnung ist komplett verwahrlost und die Innenausstattung ist teilweise zerstört bzw. zurückgebaut. Es sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für das Gemeinschaftseigentum besteht weiterer Instandhaltungsrückstau. Der Werteinfluss hierdurch wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.
Anmerkungen:	Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten. Die Einsichtnahme des kompletten Gutachtens wird allen Bietinteressenten dringend angeraten.

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