

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGMa-12-25-HE

Grundstück:

**Brassertstraße 77
45768 Marl**

Flur 80

Flurstück 51

Gemarkung Marl

Grundbuchblatt 12256 von Marl



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl
Adolf-Grimme-Straße 3
45768 Marl

Geschäftsnummer:

32 K 21/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 51, Brassertstraße 77 in 45768 Marl, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermine:

Montag, 18.08.2025, 10:00 Uhr
Mittwoch, 20.08.2025, 13:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

20. August 2025

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Marl eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | Inhaltsverzeichnis: | 2 |
| 1.1 | Einleitung: | 3 |
| 1.2 | Grundlagen: | 5 |
| 1.3 | Sonstige Vorbemerkungen: | 6 |
| 2.0 | Grundstückbeschreibung: | 9 |
| 2.1 | Stadtplan: | 11 |
| 2.2 | Luftbild: | 12 |
| 2.3 | Auszug aus der Liegenschaftskarte: | 13 |
| 2.4 | Grundbuch: | 14 |
| 2.5 | Behördliche Auskünfte: | 15 |
| 2.6 | Ermittlung des Bodenwerts: | 19 |
| 2.6.1 | Bodenrichtwert: | 19 |
| 2.6.2 | Bodenwertfeststellung: | 20 |
| 2.7 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: | 21 |
| 3.0 | Baubeschreibung: | 22 |
| 3.1 | Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: | 23 |
| 3.2 | Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: | 26 |
| 3.3 | Baulicher Zustand/Schäden: | 28 |
| 3.4 | Restnutzungsdauer: | 29 |
| 3.5 | Berechnung der Nutzfläche: | 30 |
| 4.0 | Wertermittlung des bebauten Grundstücks: | 31 |
| 4.1 | Ermittlung des Ertragswerts: | 35 |
| 4.1.1 | Mietsondierung: | 35 |
| 4.1.2 | Bewirtschaftungskosten: | 38 |
| 4.1.3 | Liegenschaftszinssatz: | 38 |
| 4.1.4 | Ertragswertberechnung: | 40 |
| 5.0 | Verkehrswert (Marktwert): | 41 |
| 6.0 | Fotoanlage: | 42 |
| 7.0 | Baupläne: | 72 |

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 30.06.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeigentum, Grundbuchblatt 12256 von Marl, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 51, Brassertstraße 77 in 45768 Marl, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 18.08.2025, um 10:00 Uhr sowie am Mittwoch, den 20.08.2025, um 13:00 Uhr, jeweils ein Ortstermin statt. Am ersten Ortstermin wurde die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss besichtigt. Die Büroeinheiten im 1., 2. Ober- und Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss wurden beim zweiten Ortstermin besichtigt. Das Gebäude konnte vollständig von innen und außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Marl der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 02.06.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Marl die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen besorgt. Weitere Unterlagen wie Mietverträge und Planunterlagen wurden mir vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt. Die Nutzflächen werden aus dem Zwangsverwalterbericht übernommen. Aufgrund der individuellen Raumaufteilung der jeweiligen Nutzer sind Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort nicht auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 20.08.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Büro- und Geschäftshaus mit einer überdachten Laderampe im Hof. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vollständig vermietet.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat dem Unterzeichner

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Marl
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Marl vom 02.06.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 11) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- 12) Gewerblicher Mietspiegel IHK Nord Westfalen 2023/2024
- 13) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl ermittelten Daten (insbesondere die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Marl, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstands, 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.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Marl im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster. Marl befindet sich im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) im nördlichen Ruhrgebiet. Die Stadt Marl, mit einer Größe von ca. 87,76 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 85.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 621.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen. Marl ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden. Noch heute ist die Stadt von den Branchen Chemie und Bergbau geprägt und beheimatet mit dem Chemiepark Marl einen der größten Chemie-Verbundstandorte in Europa. Mit der Zeche Auguste Victoria war Marl bis 2015 die drittletzte Steinkohlebergbaustadt Deutschlands. Bundesweit bekannt ist Marl vor allem für das hier ansässige Grimme-Institut. Die Stadt Marl wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in 11 Stadtteile. Angrenzend befinden sich die Städte Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Recklinghausen, Herten, Gelsenkirchen und Dorsten. Verkehrsmäßig ist Marl an die A 43 und die A 52 sowie durch die Bahnstrecke des Rhein-Haard-Express (RE 2) und den Niers-Haard-Express (RE 42) erschlossen. Der Bahnhof befindet sich in Marl-Sinsen. In Marl-Mitte befindet sich ein S-Bahnhof. Der Flugplatz Marl-Loemühle ist ein Verkehrslandeplatz für Sportflugzeuge.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Marl, im Ortsteil Brassert und ist ca. 1,2 km vom Marler Stern entfernt. Das Grundstück wird von der Brassertstraße einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße sowie von der Schillerstraße einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 694 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront durch die Lage an der Kreuzung Brassertstraße / Schillerstraße. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:500 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,2 km vom Marler Stern

ca. 2,3 km von der A 52, Anschlussstelle Marl-Brassert

ca. 7,6 km von der A 43, Anschlussstelle Marl-Sinsen

ca. 8,6 km von der A 43, Kreuz Marl-Nord

ca. 1,8 km vom Bahnhof Marl Mitte
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen und vollständig unterkellerten Büro- und Geschäftshaus mit einer überdachten Laderampe bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Fernwärme, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, nicht bekannt geworden.

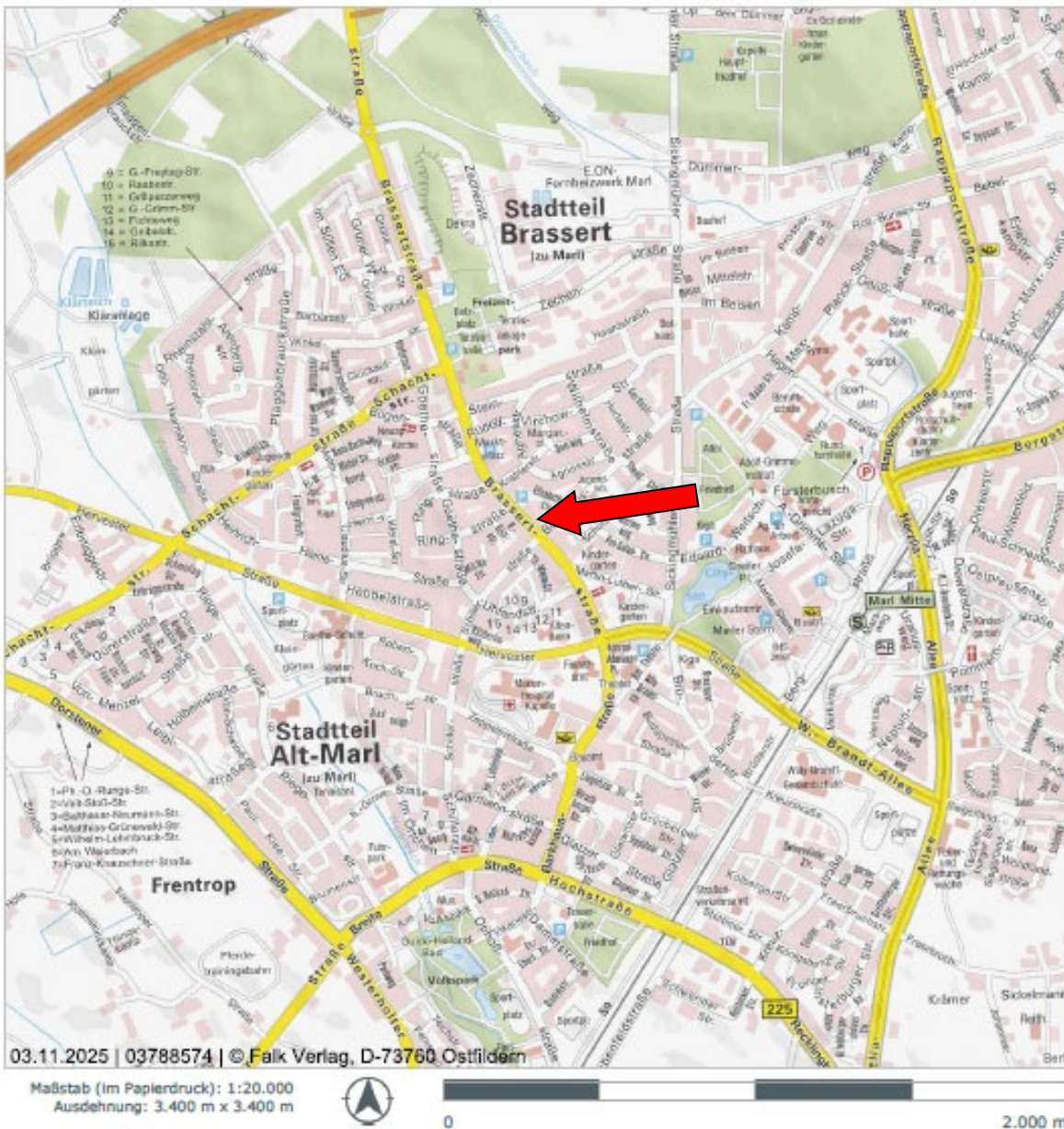
Das Grundstück ist zu ca. 73 % bebaut. Die Straßenfrontlänge an der Brassertstraße beträgt ca. 23,50 m und die Straßenfrontlänge an der Schillerstraße beträgt ca. 28,50 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
45768 Marl , Westf, Brassertstr. 77



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03788574 vom 03.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

2.2 Luftbild:



03.11.2025 | 03788574 | © Geobasis NRW di-déby-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

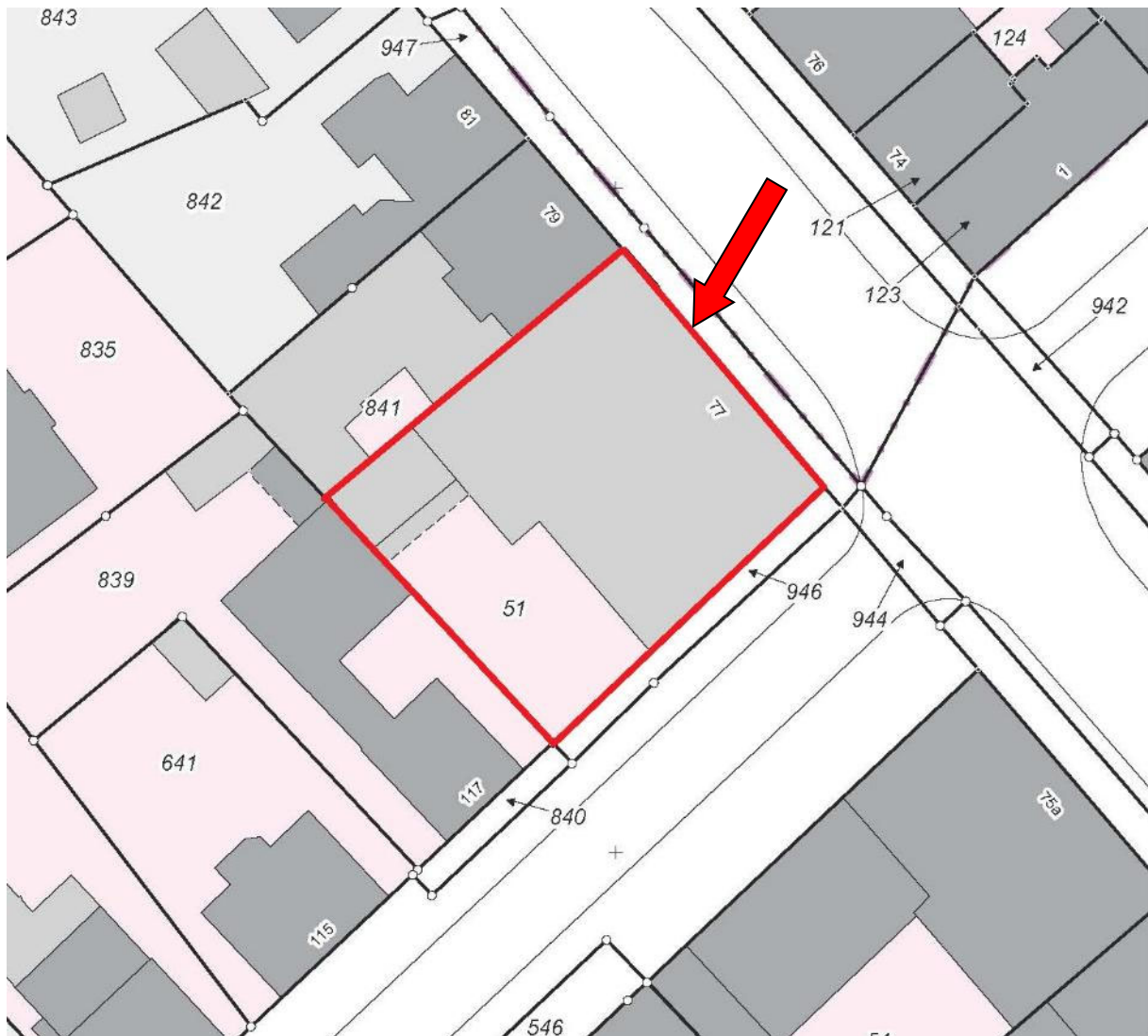
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03788574 vom 03.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 12256:

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Grundbuch von Marl: | Blatt 12256 |
| Gemarkung: | Marl |
| Flur: | 80 |
| Flurstück: | 51 |
| Flurstücksgröße: | 694 m ² |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche |
| Lage: | Brassertstraße 77 |

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 12256:

lfd. Nr. 1 bis Nr. 3:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 21/25). Eingetragen am 02.06.2025.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs 4211:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück, Flur 80, Flurstück 51, Marl, Brassertstraße 77 keine Baulasten eingetragen sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 51, Brassertstraße 77 in Marl, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Gebäude Marl, Brassertstraße 77, Flur 80, Flurstück 51 nicht in der Denkmalliste Teil A der Stadt Marl eingetragen ist und somit nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in Bezug auf eingetragene Baudenkmale unterliegt.

Das Gebäude ist ebenfalls nicht in der Kulturgutliste der Stadt Marl, geführt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege in Münster, aufgelistet, ist also nicht einmal als denkmalfähig eingestuft.

Jedoch befindet sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einem eingetragenen Baudenkmal. Somit können Vorhaben auf diesem Grundstück einer Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe b) DSchG NRW bedürfen. Eine vorherige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalbehörde bei konkreten Veränderungen auf dem Grundstück wird daher empfohlen.

Auszug aus § 9 DSchG NRW

§ 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

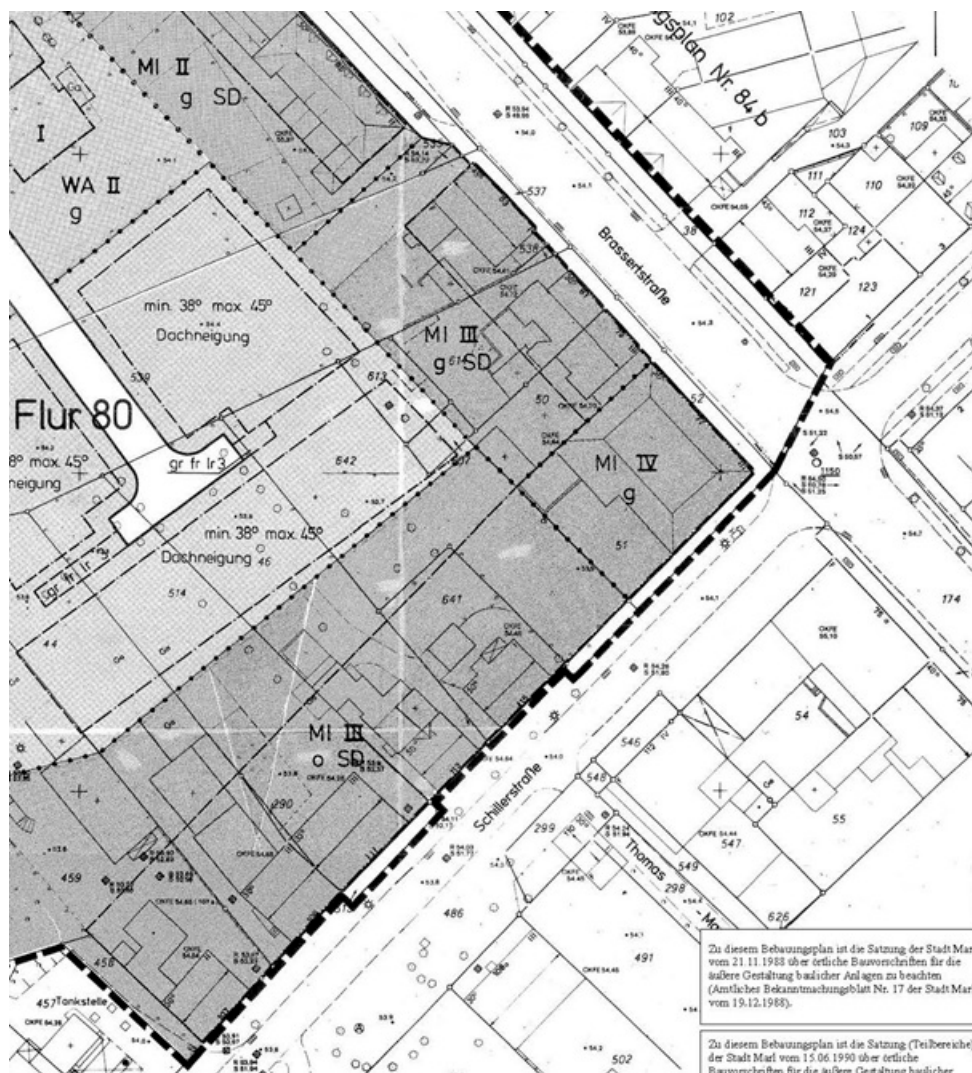
(1) Die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer [...]

b) in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, [...]

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Marl, Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Sachgebiet Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass sich das Objekt weder in einem Sanierungs-, Umlegungs- oder Entwicklungsgebiet befindet. Laut vorliegenden Unterlagen der Stadt Marl befindet sich das zu bewertende Objekt im Bebauungsplan Nr. 84 a, welcher Ursprünglich seit dem 24.02.1978 rechtsverbindlich ist und in der Endfassung mit vier Änderungen rechtsverbindlich seit dem 30.03.2017 ist. Er weist den Bereich, in dem sich das Objekt befindet, als MI-Gebiet (Mischgebiet) mit einer geschlossenen, viergeschossigen Bauweise aus. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung sind ebenfalls vorhanden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist den Bereich, in dem sich das Objekt befindet, als M-Gebiet (Gemischte Baufläche) aus.



Quelle: Stadt Marl, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 84 a

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Amt für Arbeit und Soziales, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Brassertstraße 77 in 45768 Marl, keiner öffentlichen Förderung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen unterliegt. Folglich besteht für die genannten Immobilien auch kein Belegungsrecht.

Erschließungskosten:

Von der Stadt Marl, Zentraler Betriebshof der Stadt Marl, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Brassertstraße 77 (Flur 80, Flurstück 51) von den öffentlichen Straßen Brassertstraße und Schillerstraße erschlossen wird. Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. des Baugesetzbuches werden für diese Straße nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig. In 2026/2027 ist eine Maßnahme geplant, die vormals eine Straßenausbaubeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz ausgelöst hätte. Diese Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen sind durch Inkrafttreten des Kommunalabgaben-Änderungsgesetzes Nordrhein-Westfalen, KAG-ÄG NRW, vom 5. März 2024 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 generell abgeschafft worden. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsbereich (Brassertstraße 77 in Marl, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 51) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brassert“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Brassert“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit

zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Brassert-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, auf

270,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zwei bis viergeschossigen Bebauung in einem Mischgebiet mit einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Büro- und Geschäftshaus mit einer überdachten Laderampe.

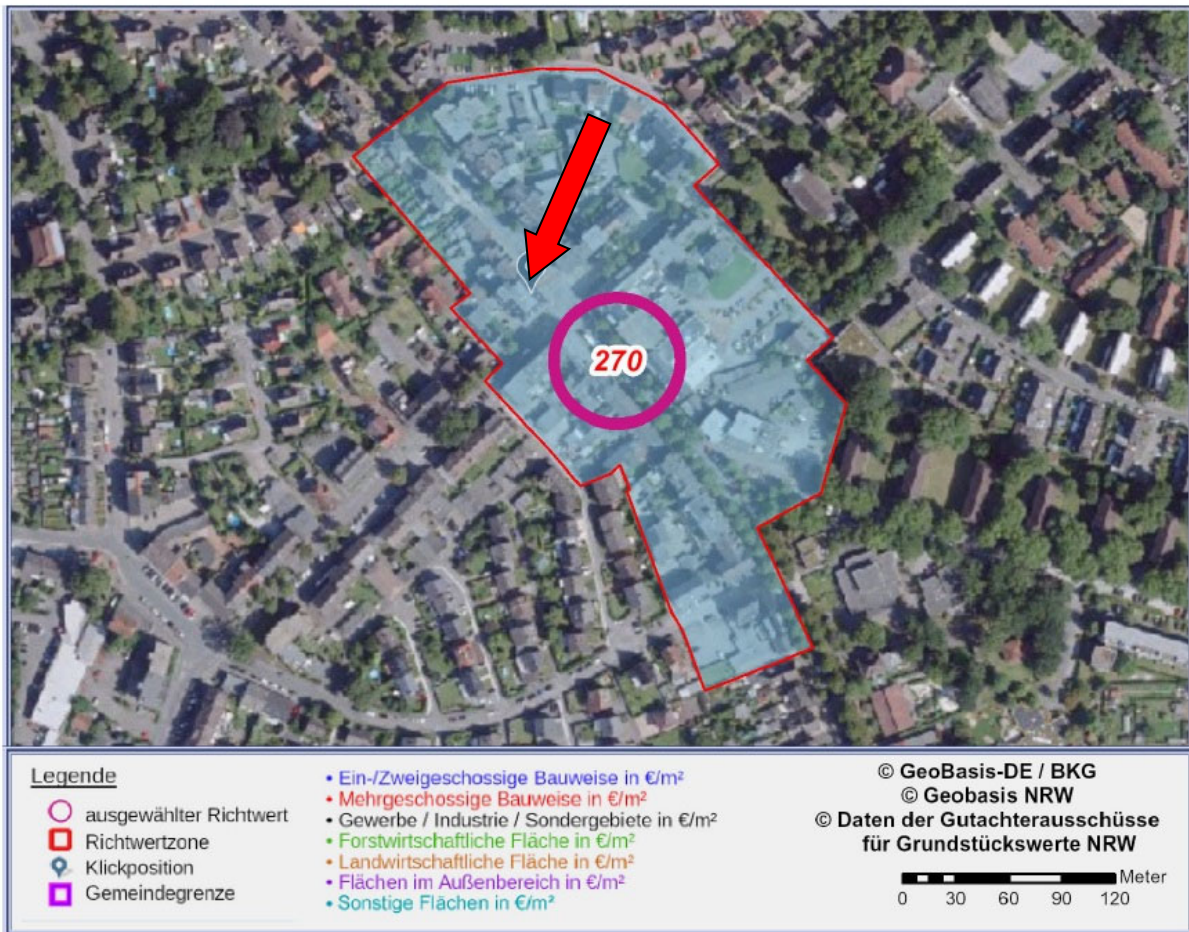
Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 270,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

| | Fläche: | Wertansatz: | | Bodenwert: |
|--|--------------------|-------------------------|---|----------------------------|
| Flurstück: 51 | 694 m ² | 270,00 €/m ² | = | 187.380,00 € |
| Bodenwert Flurstück 51 rund = | | | | <u>187.400,00 €</u> |

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Büro- und Geschäftshaus mit einer überdachten Laderampe im Hof. Das Büro- und Geschäftshaus wurde, laut Bauakte, ca. 1928 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet und ca. 1937 aufgestockt, ca. 1975 wurde ein Treppenhaus mit Aufzug eingebaut und ca. in den Jahren 2008/2009/2011 wurden diverse Umbau- und Nutzungsänderungen vorgenommen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Walmdach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, eine Übergabestation befindet sich im Kellergeschoss. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen größtenteils dem Standard von teilmodernisierten Büro- und Geschäftshäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

| | |
|----------------------|---|
| Bauweise: | konventionell massive Mauerwerksbauweise, dreigeschossig |
| Unterkellerung: | das Gebäude ist vollständig unterkellert |
| Ursprungsbaujahr: | ca. 1928, Aufstockung ca. 1937, Einbau Treppenhaus mit Aufzug ca. 1975, Nutzungsänderungen ca. 2008/2009/2011 (lt. Bauakte) |
| Rohbau/Konstruktion: | Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung |
| Außenwände: | Mauerwerk, verputzt und gestrichen |
| Geschossdecken: | Stahlbeton (lt. Bauakte) |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Wärmedämmung: | gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen |
| Innenwände: | Mauerwerk, Zwischenwände in Leichtbauweise |
| Treppen: | abgeschlossenes Treppenhaus, Stahlbeton, Kunststeinplatten mit Stahlgeländer und Kunststoffummanteltem Handlauf |
| Aufzug: | Stahlbeton, 2.100 kg, 28 Personen, Baujahr ca. 1975 |
| Dachkonstruktion/ Dacheindeckung: | Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Walm- dach mit Betondachsteinen |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster; Schaufensteranlage Leichtmetallfenster mit Einfachverglasung, tlw. vergittert |
| Innentüren: | Holztüren, Holzzargen, tlw. mit Lichtöffnungen, tlw. Stahltüren |
| Oberböden: | Estrich, Textilboden, Fliesen, Linoleum, Laminat/Vinyl |

| | |
|-------------------------|---|
| Wandverkleidungen: | verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest im Sanitärbereich, Fliesenspiegel in den Küchen |
| Deckenverkleidungen: | tlw. abgehängte Decken, Kassettendecken mit Lichtelementen |
| Elektro-Installation: | Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich in den einzelnen Etagen; Schalterprogramm in einfacher bis normaler Ausstattung |
| Sanitär-Installationen: | Damen und Herren WCs: bodenstehende WCs mit Spülkasten, Waschbecken, im DG wandhängende WCs mit Vorwandeinbauspülkasten |
| Heizung: | Fernwärme, Übergabestation im Kellergeschoss |
| Warmwasserbereitung: | dezentral, elektrisch |
| Hausanschlüsse: | Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Fernwärme-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden |
| Besondere Ausstattung: | unbekannt |
| Laderampe: | eingeschossig, nicht unterkellert, überdacht, Flachdach mit Bitumeneindeckung, zwei Rollladentore |

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung zum Hauseingang an der Vorderseite an der Brassertstraße des Büro- und Geschäftshauses erfolgt von der Straße aus über den gepflasterten Bürgersteig zuzüglich einer beziehungsweise zwei Stufen. Die linke Giebelseite grenzt an den Bürgersteig der Schillerstraße. Von der linken Grundstücksgrenze an der Schillerstraße wird der gepflasterte Hof erschlossen, welcher als Anlieferungs- und Parkfläche dient. Neben dem Eingang im Hof befindet sich eine überdachte Laderampe ebenfalls an dieser Laderampe führt eine Treppe mit fünf Steigungen zum rückwärtigen Eingangsbereich des Objekts über den das Treppenhaus erschlossen wird. Über den Eingang an der Vorderseite des Objekts wird lediglich der Aufzug erschlossen. Ebenfalls an der Rückseite befindet sich eine Kelleraußentreppe.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Büro- und Geschäftshaus mit einer überdachten Laderampe im Hof. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vollständig vermietet.

Durch die Teilung der Räumlichkeiten mit Leichtbauwänden ist eine individuell auf den Nutzer abgestimmte Raumaufteilung möglich, laut den Planunterlagen aus der Bauakte sind die einzelnen Geschosse, wie folgt, aufgeteilt:

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Verkaufsraum, WC, Büro und Küche.

Das 1. Obergeschoss gliedert sich in Damen und Herren WCs, Küche, Flure sowie diverse Büroräume.

Das 2. Obergeschoss teilt sich in Damen und Herren WCs, Küche, Flure sowie diverse Büro- und Schulungsräume.

Das Dachgeschoss gliedert sich in Damen und Herren WCs, Küche, Flure sowie diverse Büro- und Schulungsräume.

Im Kellergeschoss befindet sich ein ehemaliger Gymnastikraum, Sanitärräume sowie verschiedene Kellerräume sowie der Heizungsraum mit der Übergabestation.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Büro- und Geschäftshauses dem heutigen Standard gewerblich genutzter Gebäude dieser Art und ist als funktionell ge-

plant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Anforderungen für Büronutzung. Das Verhältnis Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen betragen im Kellergeschoss ca. 2,41 m, im Erdgeschoss ca. 3,58 m, im 1. Obergeschoss ca. 2,88 m im 2. Obergeschoss ca. 2,74 m und im Dachgeschoss zwischen ca. 2,56 m und ca. 4,65 m. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt, konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene, oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Das Kellergeschoss weist stellenweise altersbedingte Feuchtigkeitsschäden auf.
- Die Klinke der Kellertür vom Treppenhaus aus ist fachgerecht instand zu setzen.
- Der Aufzug ist zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
- Die Elektroinstallation ist teilweise zu prüfen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer und der momentanen Marktlage, in Höhe von **25.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt, und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Kostenansatz, wurde bei der Auswahl der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet 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 Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein dreigeschossiges und vollständig unterkellertes Büro- und Geschäftshaus mit einer überdachten Laderampe im Hof zu beurteilen. Laut Bauakte wurden das Objekt ca. 1928 errichtet, ca. 1937 aufgestockt, ca. 1975 wurde ein Treppenhaus mit Aufzug eingebaut und ca. in den Jahren 2008/2009/2011 wurden diverse Umbau- und Nutzungsänderungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Gesamtobjekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Nutzfläche:

Die Nutzfläche wurden dem Zwangsverwalterbericht entnommen. Das Büro- und Geschäftshaus hat insgesamt eine Nutzfläche von rund 1.726,51 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

| | | |
|------------------------|---------------|--------------------------------------|
| <i>Kellergeschoss</i> | leerstand | 228,00 m ² |
| <i>Kellergeschoss</i> | leerstand | 132,08 m ² |
| <i>Erdgeschoss</i> | | 416,93 m ² |
| <i>1. Obergeschoss</i> | | 342,06 m ² |
| <i>2. Obergeschoss</i> | | 342,06 m ² |
| <i>Dachgeschoss</i> | | 265,38 m ² |
| | <hr/> | |
| | <i>gesamt</i> | <u>1.726,51 m²</u> |

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt lediglich zum Teil entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der gewerbliche Mietspiegel IHK Nord Westfalen 2023/2024. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor, so dass hier keine unterstützende Bewertung erfolgen kann.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet. Laut Auskunft des Zwangsverwalters werden zurzeit folgende Bruttomieten pro Jahr gezahlt:

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| Kellergeschoss | 360,08 m ² | |
| Erdgeschoss (Verkauf) | 416,93 m ² | 31.674,00 € |
| 1. Obergeschoss (Büroräume) | 342,06 m ² | 31.861,17 € |
| 2. Obergeschoss (Büroräume) | 342,06 m ² | 34.890,12 € |
| Dachgeschoss (Büroräume) | 265,38 m ² | 27.068,76 € |

Dies entspricht folgenden Bruttomieten pro Monat:

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
| Kellergeschoss | 360,08 m ² | |
| Erdgeschoss (Verkauf) | 416,93 m ² | 2.639,50 € |
| 1. Obergeschoss (Büroräume) | 342,06 m ² | 2.655,10 € |
| 2. Obergeschoss (Büroräume) | 342,06 m ² | 2.907,51 € |
| Dachgeschoss (Büroräume) | 265,38 m ² | 2.255,73 € |

Laut vorliegenden Mietverträgen sind folgende Vereinbarungen getroffen:

Im Erdgeschoss ist einer Fläche von ca. 416,93 m² vermietet worden. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2008 und dauert zunächst fünf Jahre. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit um jeweils fünf Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien schriftlich unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird. Die monatliche Miete beträgt 2.946,38 €. Die Mietzahlung ist wertgesichert. Die Wertsicherung erfolgt über den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100 Punkte).

Mit dem 1. Nachtrag vom 24.09.2009 wurde eine Erhöhung der Betriebskosten vereinbart.

Mit dem 2. Nachtrag vom 12.02.2013 wurde eine Änderung des Mietzinses ab dem 01.09.2013 auf 2.500,00 € netto kalt, eine Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages um drei Jahre bis zum 31.08.2016 sowie das in Kraft treten der § 3 und § 4 des Mietvertrages vereinbart.

Mit dem 3. Nachtrag vom 29.05.2014/02.06.2014 wurde eine Umfirmierung der Mieterin vereinbart.

Mit dem 4. Nachtrag vom 26.02.2016/03.03.2016 wurde vereinbart, dass die Kündigung zum 31.08.2016 gegenstandslos ist, dass das Mietverhältnis ab dem 01.09.2016 um zwei Jahre verlängert wird, die Kündigungsfrist sechs Monate zum Monatsende beträgt und die Mieterhöhung ersatzlos gestrichen wird, der Nettomietzins beträgt weiterhin 2.500,00 €.

Mit dem 5. Nachtrag vom 08.05.2019 wurde das Kündigungsschreiben vom 22.02.2019 durch die Mieterin gegenstandslos, die Vertragslaufzeit wurde fest bis zum 31.08.2019 vereinbart, darüber hinaus verlängert sich der Mietvertrag ab dem 01.09.2019 auf unbestimmte Zeit, die Kündigungsfrist beträgt beidseitig sechs Monate zum Monatsende und der monatliche Mietzins beträgt ab dem 01.09.2019 2.000,00 €.

Im 2. Obergeschoss ist einer Fläche von ca. 215,88 m² vermietet worden. Das Mietverhältnis begann am 01.06.2009 und dauert zunächst fünf Jahre. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit um jeweils zwei Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien schriftlich unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird. Die monatliche Miete beträgt 1.122,58 €. Die Mietzahlung ist wertgesichert. Die Wertsicherung erfolgt über den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 2005 = 100 Punkte).

Mit dem 5. Nachtrag vom 05.12.2016 wurde die bisherige Fläche des Mietvertrages ab dem 01.01.2017 vom 2. Obergeschoss in das 1. Obergeschoss verlegt. Durch die dadurch bedingte Änderung der Mietfläche wird für eine Fläche von jetzt 342,06 m² eine monatliche Miete in Höhe von 1.942,75 € vereinbart.

Im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss ist einer Fläche von ca. 607,44 m² (2. OG - 342,06 m², DG - 265,38 m²) vermietet worden. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2023 mit einer festen Laufzeit von 3 Jahren. Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Dem Mieter wird ein zweimaliges Optionsrecht eingeräumt das Mietverhältnis, um jeweils drei Jahre zu verlängern. Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 3.948,36 € (2. OG – 2.223,39 €, DG – 1.724,97 €). Die Vertragsparteien vereinbaren eine angemessene Mietanpassung nach Ablauf der Festlaufzeit, wozu noch eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden muss.

Unter Berücksichtigung des BGB, des gewerblichen Mietspiegels IHK Nord Westfalen 2023/2024 und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, werden, aufgrund der Ausstattung und Lage sowie der Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts, einschließlich der Pkw-Stellplätze im Hof folgende Mietzinsen als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

| Lage: | Nutzfläche: | Nettokaltmiete: | |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| | | [€/m ²] | [€/Monat] |
| Kellergeschoss | 360,08 m ² | 1,00 | 360,08 € |
| Erdgeschoss (Verkauf) | 416,93 m ² | 5,00 | 2.084,65 € |
| 1. Obergeschoss (Büroräume) | 342,06 m ² | 6,50 | 2.223,39 € |
| 2. Obergeschoss (Büroräume) | 342,06 m ² | 6,50 | 2.223,39 € |
| Dachgeschoss (Büroräume) | 265,38 m ² | 6,50 | <u>1.724,97 €</u> |
| | | | 8.616,48 € |
| Pkw-Stellplatz | 6 Stück | 25,00 €/Stück | <u>150,00 €</u> |
| Summe | | | 8.766,48 € |
| | | rund | 8.766,00 € |

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

| | |
|----------------|--|
| Haus | 14,00 €/m ² Nutzfläche/Anno |
| Pkw-Stellplatz | 106,00 €/Stück/Anno |

Verwaltungskosten:

| | |
|----------------|---------------------|
| Haus | 359,00 €/Stück/Anno |
| Pkw-Stellplatz | 47,00 €/Stück/Anno |

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Mietausfallwagnis: | 4,0 % des Jahresrohertrags |
|---------------------------|----------------------------|

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für gemischt genutzte Gebäude (inkl. gewerbl. Anteil > 20% v. Rohertrag im Stadtgebiet Dorsten, Gladbeck, Marl) wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,4 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,9$ %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, der Größe der Gesamtanlage, des vorgefundenen Zustands wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Marl, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 %, ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$8.766,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 105.192 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

| | | |
|------|--|-------------|
| Haus | 14,00 €/m ² x 1.726,51 m ² | 24.171,14 € |
|------|--|-------------|

| | | |
|----------------|-------------------------|----------|
| Pkw-Stellplatz | 106,00 €/Stck x 6 Stck= | 636,00 € |
|----------------|-------------------------|----------|

b) Verwaltungskosten

| | | |
|------|-------------------------|------------|
| Haus | 359,00 €/Stck x 3 Stck= | 1.077,00 € |
|------|-------------------------|------------|

| | | |
|----------------|------------------------|----------|
| Pkw-Stellplatz | 47,00 €/Stck x 6 Stck= | 282,00 € |
|----------------|------------------------|----------|

| | | |
|----------------------|-------------------------|------------|
| c) Mietausfallwagnis | 4,0 % von 105.192,00 €= | 4.207,68 € |
|----------------------|-------------------------|------------|

| | | |
|----------------|--------------------|---|
| Zwischensumme: | <u>30.373,82 €</u> | = |
|----------------|--------------------|---|

| | | | |
|--------------------|-------------|---|---------------|
| Zwischensumme rd.: | 30.374,00 € | = | - 30.374,00 € |
|--------------------|-------------|---|---------------|

| | | |
|------------------|---|--------------------|
| Jahresreinertrag | = | <u>74.818,00 €</u> |
|------------------|---|--------------------|

abzgl. Bodenwertverzinsung:

| | | |
|------------------------|---|---------------|
| 5,5 % von 187.400,00 € | = | - 10.307,00 € |
|------------------------|---|---------------|

| | | |
|-------------------|---|--------------------|
| Reinertrag/ Anno: | = | <u>64.511,00 €</u> |
|-------------------|---|--------------------|

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,41. Mithin ergibt sich:

| | | |
|---------------------|---|--------------|
| 64.511,00 € x 13,41 | = | 865.093,00 € |
|---------------------|---|--------------|

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| zzgl. Bodenwert gesamt: | = | + 187.400,00 € |
| | | <u>1.052.493,00 €</u> |

| | | |
|---|---|-----------------------|
| abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo: | = | - 25.000,00 € |
| | = | <u>1.027.493,00 €</u> |

| | | |
|---------------------|------------|------------------------------|
| Ertragswert: | rd. | <u>1.027.000,00 €</u> |
|---------------------|------------|------------------------------|

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelter Wert

Ertragswert = 1.027.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 51, Brassertstraße 77 in 45768 Marl, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. August 2025, auf insgesamt

1.025.000,00 €

(eine Millionen fünfundzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 594,00 €/m² Nutzfläche inklusive der Pkw-Stellplätze.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 41 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 27.11.2025

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstands, 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.“