

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.

Auf Grund 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.

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülssstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Marl
Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Abteilung 032
Postfach 11 60
45741 Marl

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping
Hülssstraße 111
45772 Marl
Telefon: 02365 2045425
Fax: 02365 2045424
E-Mail: info@rueping.eu
Web: www.rueping.eu

Geschäftsnummer: 032 K 023/23
Gutachtennummer: 2023-12-055

Marl, den 22. Mai 2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Anbau bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 22, Flurstück 102, Gebäude- und Freifläche, Schachtstraße 120 in 45768 Marl.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 10.05.2024 ermittelt mit rd.

171.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundsiebzigttausend Euro).

Die Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht, daher erfolgte die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins. Nach dem derzeitigen Erscheinungsbild und der augenscheinlich mehrjährigen Leerstandsphase (mind. seit Anfang 2018) wird im Gutachten die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus mit Anbau	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen	13
3.2.5	Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit	13
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung	13
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung	14
3.4.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau	14
3.4.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.4	Bewertung des Grundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale	20
4.3.2	Ermittlung des Bodenwerts	21
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
4.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.4.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.4.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
4.4.4	Verkehrswert	23
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen	25
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen	25
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein mit einem Wohnhaus mit Anbau bebautes Grundstück.	
Objektadresse:	Schachtstraße 120 45768 Marl	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Marl
	Blatt-Nr.:	4978
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Gemarkung:	Marl
	Flur:	22
	Flurstück:	102
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Schachtstraße 120
	Größe:	1.166 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 13. Dezember 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Derzeitige Nutzung:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich leer stehend.	
Nachfolgenutzung:	Es wird die Freilegung des Grundstücks zur Neubebauung berücksichtigt.	
Wertermittlungsstichtag:	10. Mai 2024	
Tage der Ortsbesichtigungen:	<u>1. Ortstermin:</u> 11. April 2024	
	<u>2. Ortstermin:</u> 10. Mai 2024	
Dauer der Ortsbesichtigung:	<u>1. Ortstermin:</u>	
	Beginn:	10.00 Uhr
	Ende:	10.15 Uhr
	<u>2. Ortstermin:</u>	
	Beginn:	10.00 Uhr
	Ende:	10.20 Uhr

Anmerkungen zum Ortstermin:	Bei beiden Ortsterminen konnte jeweils nur eine Außenbe- sichtigung vorgenommen werden. Das Betreten des Grundstücks wurde vom Eigentümer schriftlich genehmigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zu beiden Ortsterminen war jeweils nur der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000) • Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000) • Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 16.01.2024 • Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 4978, Seiten 1 – 10 von 10, vom 08.11.2023 mit letzter Änderung vom 08.11.2023 • drei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Marl • Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten • Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungs- amtes der Stadt Marl vom 19.01.2024 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 15.01.2024 • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 15.01.2024 • erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Recklinghausen	
Lage:	Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal).	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 88.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt:	(87,6 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeit stattfindenden Strukturwandel. Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.	
Theater/Museen:	In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm. Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird. Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeit als Heimatmuseum genutzt wird.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls.	
Bildung:	In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen	(ca. 12 km entfernt)
	Bochum	(ca. 34 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 51 km entfernt)
	Essen	(ca. 28 km entfernt)
	Münster	(ca. 58 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 69 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Marl-Brassert	(ca. 1 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 62 km entfernt) (ca. 62 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Marl-Brassert. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einiger Entfernung an der Schachtstraße stadteinwärts oder im Bereich des Marktplatzes. Marktzeiten sind Mittwoch und Samstag.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Schachtstraße und der Hervester Straße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Feuerwehr Leitzentrale Alt-Marl. Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt nur Lärmdaten des Straßenverkehrs vor. Für die Lärmkarten <i>Schiene (Bund) 24h-Pegel</i> , <i>Schiene (Sonstige) 24h-Pegel</i> liegen keine Daten vor. Demnach liegt der Lärmpegel durch Straßenlärm < 55 dB. Ein Wertabschlag wird nicht für angemessen erachtet.
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 23,5 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 102: 1.166 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Kommunalstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• Stromanschluss • Frisch- und Abwasser • Gas aus öffentlicher Versorgung (Gasplakette an Außenwand, Inbetriebnahme im Jahr 1981) sonstige Anschlüsse sind unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung zum Wertermittlungsstichtag festgestellt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (https://geodaten.rag.de) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden. Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaubereichen davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 4978, Seiten 1 – 10 von 10 vom 08. November 2023 mit letzter Änderung vom 08. November 2023 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
---------------------------------------	---

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Die lfd. Nrn. 1 bis 5 wurden aus dem Blatt gelöscht.

Lfd. Nr. 6

Grundstück Gemarkung Marl, Flur 22, Flurstück 102, Gebäude- und Freifläche, Schachtstraße 120, Größe 1.166 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Die lfd. Nrn. 1 bis 6 wurden aus dem Blatt gelöscht.

Lfd. Nr. 7 zu 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 23/23). Eingetragen am 08.11.2023.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:

Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 15.01.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 7, Seite 1).

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 19.01.2024 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 7, Seite 2).

Denkmalschutz: Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt zum Wertermittlungstichtag kein gültiger Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt tlw. nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der westliche Bereich des Bewertungsgrundstücks als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden, oder direkt beim Planungsamt der Stadt Marl angefragt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden drei Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach kann die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen gemäß:

- Baugenehmigung Nr. 121 vom 09.07.1937 zum Neubau eines Wohnhauses mit Anbau
- Baugenehmigung Nr. 63-00372-18-30 vom 17.10.2018 zur nachträglichen Genehmigung des Umbaus des bestehenden Wohnhauses

nicht unterstellt werden.

Nach derzeitigem Genehmigungsstand fehlen seit 2018 zumindest der Standsicherheitsnachweis und der Energieausweis. Nach Auskunft des Bauordnungsamtes ist die Baugenehmigung zudem erloschen.

Aufgrund der seit dem Jahr 2018 andauernden und zwischenzeitlich seit mehreren Jahren ruhenden Bauarbeiten, kann nur die Freilegung des Grundstücks für eine Neubebauung berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist zumindest teilweise in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation: Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 15.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 7, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Gebäude mit Anbau frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist teilweise unterkellert.
Baujahr:	1937 Der Umbau wurde im Jahr 2018 projektiert und begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Die Baugenehmigung ist erloschen.
Außenansicht:	Kratzputzfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stampfbeton
KG-Sohle:	unbekannt
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	unbekannt
Dacheindeckung:	Holzverschalung mit Bitumendachabdichtung

Keller

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Türen:	unbekannt

Treppenhaus

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Geländer:	unbekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holztragkonstruktion mit Holzverschalung
Dachform:	flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Bitumendachabdichtung
Regenentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Alu- oder Kunststoffprofilen (grau) mit Mehrfachverglasung und Drehkippbeschlägen
Rollläden:	Kunststoff (grau) im EG Nordostseite, sonst unbekannt, nur Rollladenkasten erkennbar
Fensterbänke innen:	unbekannt
Fensterbänke außen:	keine festgestellt
Hauseingangstüren:	verglaste Kunststofftür (weiß) mit Zweifachverglasung
	bauezeittypische verglaste Holztür (braun) mit Einfachverglasung
Innentüren:	unbekannt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation

Frischwasserversorgung:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung: Aus den Bauunterlagen der Stadt Marl wurde entnommen, dass im Jahr 1981 die Heizungsanlage von festen Brennstoffen auf Erdgas umgestellt wurde. Eine Gas-Anschlussplakette befindet sich an der straßenseitigen Außenwand.

Sonstige Informationen liegen nicht vor.

Warmwasserversorgung: unbekannt

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: Videokameras (keinen wirtschaftlichen Wert angesetzt)

3.2.5 Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Innenräume:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: unbekannt

Sanitäre Installation: unbekannt

Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB

Küchenausstattung: unbekannt

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, gemäß den Grundrisszeichnungen nach zu urteilen

Belichtung und Besonnung: normal, gemäß den Fenstergrößen nach zu urteilen

3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen: Die Umbauarbeiten wurden begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Soweit von außen erkennbar, wurde ein Großteil der Arbeiten nur angefangen und nicht fertig gestellt.

Durchgeführte Maßnahmen zur Wärmedämmung: unbekannt

3.3 Außenanlagen

Der Vorgarten (Stellplatzfläche 2) besteht aus einer Schotterfläche. Die seitliche Freifläche an der Nordostseite (Stellplatzfläche 1) ist betoniert. Die übrigen Freiflächen sind verwildert.

Die Einfriedung besteht aus Holzzaunelementen, Maschendrahtzäunen und Strauchwerk.

Die Außenanlagen bedürfen insgesamt einer Rekultivierung.

3.4 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

3.4.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,
Instandhaltungsstau:

Eine Innenbesichtigung der Baukörper konnte nicht durchgeführt werden.

Die Umbauarbeiten der baulichen Anlagen ruhen seit mehreren Jahren.

Nach Beurteilung des derzeit erkennbaren Gebäudezustandes und des voraussichtlich jahrelangen Baustillstandes wird daraus abgeleitet, dass auch die Innenausstattung in unbekanntem Umfang geschädigt ist.

Sofern die baulichen Anlagen auch über mehrere Jahre nicht beheizt wurden, ist davon auszugehen, dass Frost- und Feuchteschäden mit Schimmelbildung zumindest sehr wahrscheinlich sind.

Ob die Baukörper sanierungsfähig und zumindest die Rohbaukörper weiterhin nutzbar sind, kann nur nach vollständiger Innenbesichtigung, ggf. mit gesonderter Begutachtung möglicher pflanzlicher oder tierischer Bauschäden und Prüfung der Standsicherheit, beurteilt werden.

Aufgrund

- des Gebäudealters
- des derzeitigen Schadensbildes
- des unbekannten Umfanges möglicher Sanierungsaufwendungen
- des nachweislich jahrelangen Leerstandes mit unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen
- und der verweigerten Innenbesichtigung

wird im Gutachten die Freilegung des Grundstücks und Vorbereitung für eine Neubebauung berücksichtigt.

3.4.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung:

Als wirtschaftliche Wertminderung wird der Totalverlust der baulichen Anlagen angesehen. Unterstellt wird, dass eine Abbruchgenehmigung seitens des Bauordnungsamtes erteilt wird.

Die Kosten für den Abbruch der baulichen Anlagen werden auf etwa 40 €/m³ (BRI) bei überwiegendem Maschineneinsatz geschätzt.

Der Abbruch der Baukörper wurde überschlägig mit 40,00 €/m³ BRI x 630 m³ (BRI), somit rund **25.000,00 €** ermittelt.

Diese Summe wird vom Bodenwert abgezogen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Anbau bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 22, Flurstück 102, Gebäude- und Freifläche, Schachtstraße 120 in 45768 Marl zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Schachtstraße 120			
Grundbuch Marl	Blatt 4978	lfd. Nr.: 6	
Gemarkung Marl	Flur 22	Flurstück 102	Fläche: 1.166 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis:

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere

Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Dennoch kann das Ertragswertverfahren nicht durchgeführt werden, weil keine Mietverträge vorliegen und der derzeitige Zustand des Gebäudes eine Vermietbarkeit ausschließt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren ist in diesem vorliegenden Bewertungsfall zur Wertfindung nicht geeignet, weil der Zustand der Bausubstanz (Innenausstattung, technische Gewerke) in erheblichem Umfang unbekannt ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der zur Verfügung stehenden Informationen wird davon ausgegangen, dass das Bauordnungsamt der Stadt Marl nach Vorlage eines Abbruchkonzeptes eine Abbruchgenehmigung für die Baukörper erteilt und eine alsbaldige Freilegung des Grundstücks erfolgen kann. Der Verkehrswert ergibt sich daher aus Bodenwert minus Abbruchkosten, weil keine längeren Wartezeiten zur Einhaltung von Kündigungsfristen etwaiger Mietverträge o. ä. einzuhalten sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.3.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45768
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Brassert
Bodenrichtwertnummer:	3049
Bodenrichtwert:	235 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	35 m
Bemerkung:	Rheinstahlstraße

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	22
Flurstück:	102
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	1.166 m ²
Grundstückstiefe:	rd. 58 m
Tatsächliche Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau bebaut.

Der westliche Bereich des Flurstücks ist unbebaut und nicht im Bereich des Flächennutzungsplanes enthalten. Hierbei handelt es sich um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB.

Bei dem Flurstück handelt es sich zudem um ein übergroßes Grundstück welches im Sinne des § 34 BauGB zumindest teilweise bis zu einer Tiefe von rd. 35 m bebaubar ist (Teilfläche 1). Diese Fläche wird entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses mit rd. 750 m² (Villengrundstücksgröße) berücksichtigt.

Die übertiefen Flächen und der Außenbereich (Teilfläche 2) mit rd. 416 m² werden in der Wertigkeit des hausnahen Gartenlandes zu 20 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes bewertet.

Ermittlung des Bodenwerts, Teilfläche 1 (Wohnbaufläche)					
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)					235,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge					× 0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert					= 235,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 10.05.2024 ¹⁾					+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag					= 235,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ²⁾					× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag					= 235,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosshöhe ³⁾					× 1,00
Grundstückstiefenanpassung ⁴⁾					× 1,00
vorläufiger	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier		= 235,00 €/m ²
Bodenrichtwert					
Zu-/Abschläge					± 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert					= 235,00 €/m ²
Grundstücksfläche					× 750,00 m ²
					= 176.250,00 €
Bodenwert, Teilfläche 1, gerundet					rd. 176.250,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 4) Bei dem Flurstück 102 handelt es sich um ein übergroßes Grundstück. Gemäß den Ausführungen des örtlichen Gutachterausschusses werden übergroße Grundstücke bis zu einer Größe von 750 m² ohne Wertabschlag berücksichtigt. Darüber hinausgehende Grundstücksteile sind sachverständig zu berücksichtigen. Die Teilfläche 1 wird daher mit 750 m² abschlagsfrei berücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts, Teilfläche 2 (hausnahes Gartenland und Außenbereichsflächen)			
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)			235,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×		0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=		235,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 10.05.2024	+		0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=		235,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ¹⁾	×		0,20
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=		47,00 €/m ²
Anpassung an die Geschosshzahl	×		1,00
Grundstückstiefenanpassung	×		1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=		47,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±		0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=		47,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×		416,00 m ²
	=		19.552,00 €
Bodenwert, Teilfläche 2, gerundet	rd.		19.550,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Die Teilfläche 2 wurde als Restfläche in einer Größe von 416 m² als hausnahes Gartenland bewertet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Gesamtbodenwert der Teilflächen 1 und 2 zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2024 mit 176.250,00 € + 19.550,00 €, somit

auf rd. **195.800,00 €** geschätzt.

4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts, sofern ausreichende Informationen zur Durchführung der Wertermittlungsverfahren vorliegen.

Da für die drei genannten Wertermittlungsverfahren keine ausreichende Datenlage zur Verfügung stand, konnten lediglich die Bodenwertermittlung und die Abbruchkosten überschlägig ermittelt werden, sodass der freigelegte Bodenwert bestimmt werden konnte.

4.4.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Bodenwert** wurde mit
die **Abbruchkosten** mit

rd. **195.800,00 €**,
rd. **25.000,00 €** ermittelt.

4.4.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da keine nennenswerten Wartezeiten aufgrund langfristiger Kündigungsfristen etwaiger Mietverträge bekannt sind, ergibt sich der Verkehrswert aus Bodenwert minus Abbruchkosten.

Verkehrswert = 195.800,00 € – 25.000,00 € = 170.800,00 €, somit rd. **171.000,00 €**

4.4.4 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Schachtstraße 120

Grundbuch
Marl

Blatt
4978

lfd. Nr.:
6

Gemarkung
Marl

Flur
22

Flurstück
102

Fläche:
1.166 m²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Wohnhaus mit Anbau bebauten Grundstücks Gemarkung Marl, Flur 22, Flurstück 102, Gebäude- und Freifläche, Schachtstraße 120 in 45768 Marl, wurde entsprechend des in den Vorabschnitten ermittelten Bodenwertes und der geschätzten Abbruchkosten zum Wertermittlungstichtag 10.05.2024 mit rd.

171.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Die Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht, daher erfolgte die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins. Nach dem derzeitigen Erscheinungsbild und der augenscheinlich mehrjährigen Leerstandsphase (mind. seit Anfang 2018) wird im Gutachten die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 22. Mai 2024

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus

dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2024

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl,** Grundstücksmarktbericht 2024

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3.1: Auszug aus der Flurkarte von Marl
- Anlage 3.2: Lageplan der projektierten Stellplätze
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 5: Bauzeichnungen des projektierten Umbaus
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen und Rauminhalte
- Anlage 7: Amtliche Auskünfte