

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGMa-03-24-HE

Grundstück:

**Im Spanenkamp 7
45770 Marl**

Flur 117

Flurstücke 579 und 578

Gemarkung Marl

Grundbuchblatt 22144 von Marl



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl
Adolf-Grimme-Straße 3
45768 Marl

Geschäftsnummer:

032 K 029/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Marl, Flur 117, Flurstücke 579 und 578, Im Spanenkamp 7 in 45770 Marl, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 17.10.2024, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

17. Oktober 2024

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:	7
2.0	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
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:	27
3.4	Restnutzungsdauer:	28
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	29
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.1.1	Mietsondierung:	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	38
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	38
4.1.4	Ertragswertberechnung:	40
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	41
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	41
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	42
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	43
7.0	Fotoanlage:	44
8.0	Baupläne:	51

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 26.08.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeigentum, Grundbuchblatt 22144 von Marl, Gemarkung Marl, Flur 117, Flurstücke 579 und 578, Im Spanenkamp 7 in 45770 Marl, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 17.10.2024 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit den Mietern die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte von außen und innen, bei sechs von acht Wohnungen, in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden. Lediglich der Zugang in die Wohnung im Obergeschoss mittig und Dachgeschoss rechts wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Marl ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Abdruck vom 17.11.2023 aus der Grundakte zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Marl die Grundriss- und Schnittzeichnungen besorgt. Diese Zeichnungen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins größtenteils auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Lediglich zwei von acht Wohnungen konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Objekt wurde im Rahmen des Ortstermins zusätzlich, im Bereich der sechs von acht zu besichtigenden Wohnungen, örtlich aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt größtenteils auf Basis des örtlichen Aufmaßes. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.10.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit insgesamt acht Wohnungen. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet.

Eine baurechtliche Genehmigung für die Errichtung der drei Balkone im Erdgeschoss liegt nicht vor. Dieser Umstand wird in dem Punkt 3.3 Baulicher Zustand/Schäden gewürdigt.

Die beiden Heizungen des Objekts befindet sich jeweils in einem Raum im Spitzboden links und rechts, welcher nicht für die Allgemeinheit, sondern ausschließlich über die beiden Wohnungen im Dachgeschoss begehbar ist. Dieser Umstand ist zu beheben und die Heizungen im Kellergeschoss einzubauen. Die hiermit verbundenen Aufwendungen und Risiken werden nachfolgend nicht unter Punkt 3.3 wertmäßig gewürdigt, sondern bei der Wahl des Liegenschaftszinses gewürdigt/ berücksichtigt.

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 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Marl
- 4) unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Marl vom 17.11.2023
- 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) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;

- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl.

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 Hüls-Nord und ist ca. 2,8 km vom Stadtzentrum Marl entfernt. Das Grundstück wird von der Straße Im Spanenkamp, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 620 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:500 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,8 km von Marl-Zentrum

ca. 2,4 km von der A 52, Anschlussstelle Marl-Zentrum

ca. 4,7 km von der A 43, Anschlussstelle Marl-Sinsen

ca. 2,6 km vom Bahnhof Marl Mitte

ca. 4,2 km vom Bahnhof Marl-Sinsen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus, mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen wie auch geschlossenen, zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ bis „einfach“ 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 im Stadtteilzentrum von Hüls.

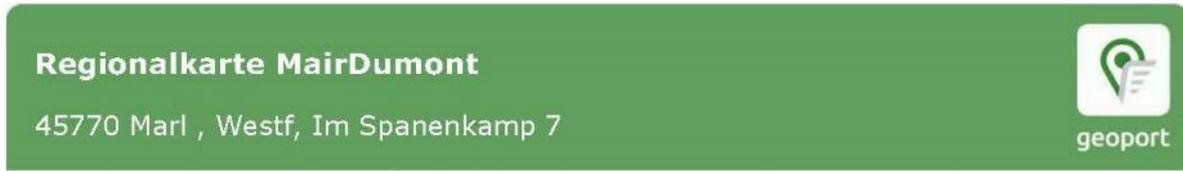
Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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.

Die Abmessungen und Bebauung der Flurstücke ergeben sich wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
579	10,0 m	22,5 m	32,5 %
578	17,0 m	23,0 m	28,5 %

2.1 Stadtplan:



02.12.2024 | 03061340 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
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: 2024

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45770 Marl , Westf, Im Spanenkamp 7



geoport



02.12.2024 | 03061340 | © Geobasis NRW dl-de/by-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, maßstabsgetreue 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 20cm. 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

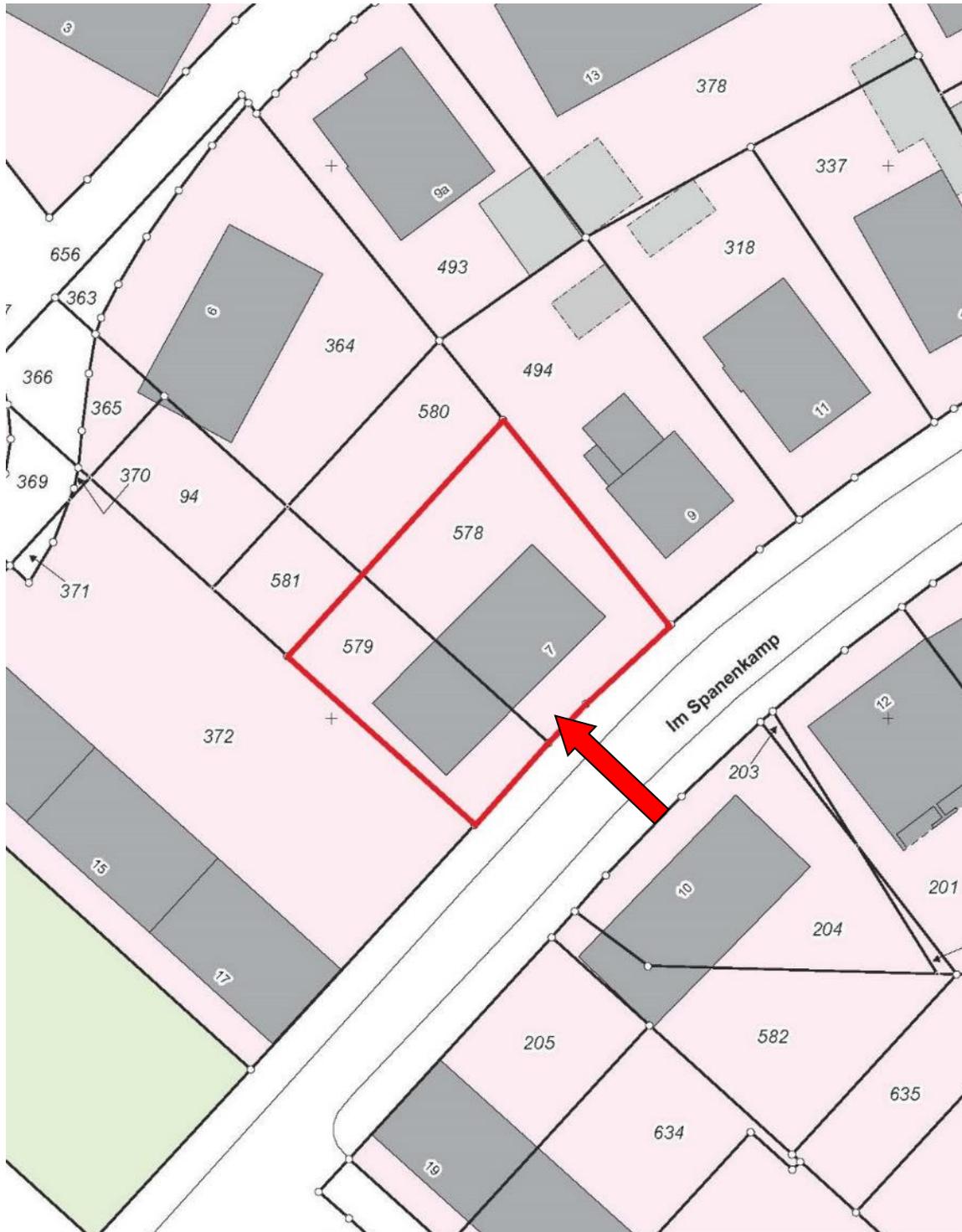
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03061340 vom 02.12.2024 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® 2024

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:

Grundbuch von Marl: Blatt 22144
Gemarkung: Marl
Flur: 117

lfd. Nr.:	Flurstück:	Größe in m ² :	Wirtschaftsart und Lage:
1	579	227	Gebäude- und Freifläche; Im Spanenkamp 7
2	578	393	Gebäude- und Freifläche; Im Spanenkamp 7

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 29/23). Eingetragen am 17.11.2023.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs:

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 die Grundstücke Flur 117, Flurstücke 578 und 579 (Marl, Im Spanenkamp 7), keine Baulasten eingetragen sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Marl, Flur 117, Flurstücke 578 und 579, Im Spanenkamp 7 in Marl, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Amt für Arbeit und Soziales – Servicestelle Wohnen -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zur Immobilie Im Spanenkamp 7 in 45770 Marl der Service Stelle Wohnen keine Unterlagen vorliegen. Folglich ist davon auszugehen, dass die Immobilie Im Spanenkamp 7 in 45770 Marl nicht dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) unterliegt und somit auch keine Wohnungsbindung vorhanden ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Gebäude (Flur 117, Flurstücke 579 und 578, Im Spanenkamp 7) mit den dazugehörigen Freiflächen nicht in der Denkmalliste Teil A, B, C, D, E oder F der Stadt Marl eingetragen waren und sind, unterliegen also nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in Bezug auf eingetragene Denkmale. In der engeren Umgebung der Grundstücke befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine Kenntnisse über archäologische Verdachtsflächen auf den in Rede stehenden Grundstücken.

Erschließungskosten:

Von der Stadt Marl, Zentraler Betriebshof der Stadt Marl, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Im Spanenkamp 7 (Flur 117 Flurstücke 579 und 578) von der öffentlichen Straße Im Spanenkamp erschlossen wird. Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. des Baugesetzbuches werden für diese Straße nicht mehr erhoben und sind auch nicht rückständig. Zurzeit ist keine Maßnahme geplant, die vormals eine Straßenausbaubeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz ausgelöst hätte. Diese Beiträge für den Ausbau kommunaler Straße 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 von der Stadt Marl nicht erhoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Marl, Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für die Grundstücke kein Bebauungsplan besteht. Vorhaben werden auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke sowie die Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet und somit auch die Grundstücke liegen auch nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB oder eines Entwicklungsgebietes nach § 165 BauGB.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsbereich (Im Spanenkamp 7 in Marl, Gemarkung Marl, Flur 117, Flurstücke 579 und 578) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Auguste Victoria“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Auguste Victoria“ 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“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

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

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

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück 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 auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

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 Qualitätstichtag (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 01.01.2024 des Gutachterausschusses in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, auf

250,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,8, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

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 01.01.2024: 250,00 €/m²

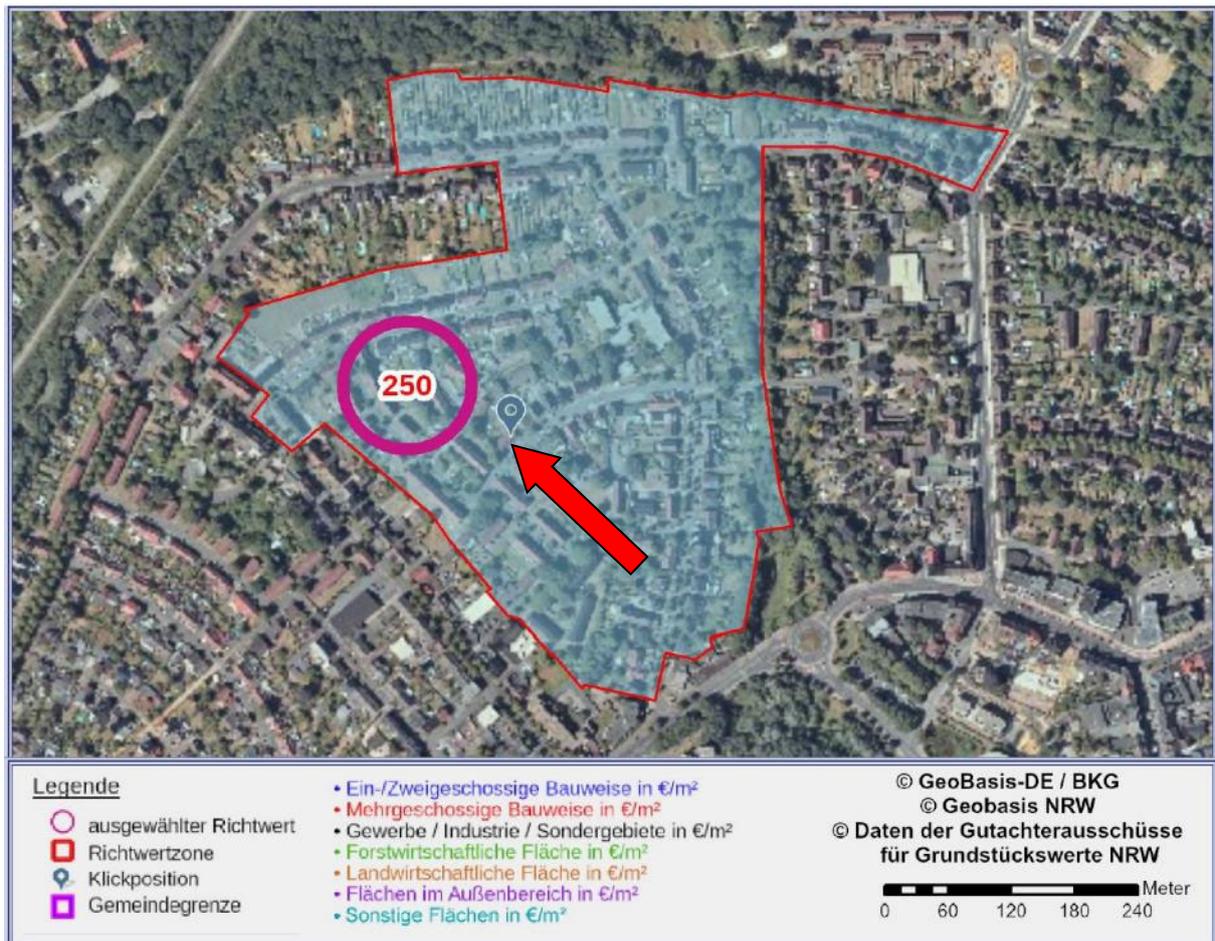
kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergeben sich mithin folgende Bodenwerte:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 579	227 m ²	250,00 €/m ²	= 56.750,00 €
Flurstück: 578	393 m ²	250,00 €/m ²	= 98.250,00 €
			<hr/>
			= 155.000,00 €

Bodenwert gesamt rd. = 155.000,00 €

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: 01.01.2024

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, mit den diesbezüglichen Aussagen der Mieter sowie die 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 vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit insgesamt acht Wohnungen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1953 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie nachträglich in Teilbereichen umgebaut und teilmodernisiert. Das Dachgeschoss und der Spitzboden wurden nachträglich, laut Bauakte ca. 2003/'04, zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen wurden nachträglich mit einem Wärmedämmputz versehen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über zwei Gaszentralheizungen, welche sich jeweils in einem Raum der Dachgeschosswohnungen im Spitzboden befinden. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Wohneinheit über Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind aus Holz mit Stahl- bzw. Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit Satteldach und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1953 (lt. Bauakte); nachträglich umgebaut sowie teilmodernisiert
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit nachträglich angebrachtem Wärmedämmputz; Schiefer im Bereich der Gauben

Geschossdecken:	Stahlbeton (lt. Bauakte)
Wärmedämmung:	an den Außenwänden nachträglich angebrachter Wärmedämmputz; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk; teilweise Leichtbauweise, Rest unbekannt
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinplatten; Spindeltreppe intern vom DG links in den Spitzboden links; Rest unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; Dachgeschoss und Spitzboden sind zu Wohnzwecken ausgebaut (lt. Bauakte ca. 2003/'04)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; tlw. Rollläden im EG an der Rückseite; Rest unbekannt
Haustür:	Holztür mit Lichtöffnung
Innentüren:	Holztüren mit Stahl- bzw. Holzzargen; Rest unbekannt
Oberböden:	Estrich mit Fliesen, Laminat bzw. Kunststeinplatten; Rest unbekannt

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen; Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. abgehängte Decke; Rest unbekannt
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich jeweils in den Wohnungen; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume; Rest unbekannt
Sanitär-Installationen:	bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken (je Wohnung im EG und OG); WC, Badewanne und Waschbecken im Bad sowie separates WC mit Waschbecken im WC (Wohnung im DG links); Rest unbekannt
Heizung:	zwei Gaszentralheizungen, welche sich jeweils in einem Raum im <u>Spitzboden</u> links und rechts befinden
Warmwasserbereitung:	je Wohnung über Durchlauferhitzer; Rest unbekannt
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser-, Strom- und Kabelanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	tlw. Einbauleuchten, Markise; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum Hauseingang mit einer Stufe an der Vorderfassade erfolgt vom Gehweg aus über einen asphaltierten Weg. Hinter dem Wohnhaus befindet sich die Kelleraußentreppe. Die Wegeflächen hinter dem Haus sind jeweils plattiert. Die Gartenfläche ist unterteilt, teilweise stehen hier Holzgartenhäuser der Mieter. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät bzw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit insgesamt acht Wohnungen. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet. Die Wohnungen im Erdgeschoss teilen sich jeweils auf in Flur, Bad, Wohnküche, Schlafzimmer und Balkon. Die Wohnungen im Obergeschoss links und rechts gliedern sich jeweils auf in Flur, Bad, Wohnküche und Schlafzimmer. Die Wohnung im Obergeschoss mittig ist, laut Zeichnung, angeordnet in Flur, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss links besteht aus Flur, WC, Wohnküche, Bad, Schlafzimmer und Loggia im Dachgeschoss zuzüglich Flur, Abstellraum und zwei Räume im Spitzboden, welche über eine interne Spindeltreppe erreichbar sind. Die Wohnung im Dachgeschoss rechts ist, laut Zeichnung, angeordnet in Flur, Wohnküche, WC, Bad, Schlafzimmer und Loggia zuzüglich Fläche im Spitzboden. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnungen teilweise dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen z.B. im Erdgeschoss bei ca. 2,53 m bzw. im Obergeschoss bei ca. 2,49 m lichter Höhe. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen 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 im Rahmen des Ortstermin ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Wohnung EG links: Die Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht tapezier- und malermäßig instand zu setzen.
- Wohnung EG rechts: Es sind Dübellöcher fachgerecht zu schließen. Das Balkongeländer ist fachgerecht instand zu setzen.
- Wohnung OG links: Die Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht tapezier- und malermäßig instand zu setzen. An der seitlichen Fensteröffnung in der Wohnküche fehlt die Absturzsicherung.
- Wohnung OG rechts: An der seitlichen Fensteröffnung in der Wohnküche fehlt die Absturzsicherung.
- Die Zargen der Wohnungstüren sind teilweise fachgerecht schreiner- und malermäßig instand zu setzen.
- Die Wandflächen im Treppenhaus sind malermäßig instand zu setzen.
- An den Wandflächen im Kellergeschoss sind altersbedingte Feuchteschäden erkennbar.
- Die Haustür ist fachgerecht malermäßig instand zu setzen.
- Für die Errichtung der Balkone im Erdgeschoss liegt keine baurechtliche Genehmigung vor, diese ist fachgerecht beim Bauamt einzuholen.

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, in Höhe von

16.000,- € - ohne Obligo - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnten von dem Unterzeichner zwei von acht Wohnungen nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

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 zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss zu beurteilen, welches ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1953 errichtet sowie nachträglich umgebaut und teilmodernisiert wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **35 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem örtlichen Aufmaß entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 490 m², die sich wie folgt aufteilt:

Wohnung EG links:

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 1,77 * 1,24	2,19 m ² x 1,00	2,19 m ²
<u>Bad:</u> 1,74 * 2,76 – 0,25 * 0,17	4,76 m ² x 1,00	4,76 m ²
<u>Wohnküche:</u> 6,59 * 4,17	27,48 m ² x 1,00	27,48 m ²
<u>Schlafzimmer:</u> 3,86 * 4,16	16,06 m ² x 1,00	16,06 m ²
<u>Balkon:</u> 4,30 * 2,50	10,75 m ² x 0,50	<u>5,38 m²</u>
	Zwischensumme:	55,87 m ²
	rund	<u>56 m²</u>

Wohnung EG mittig:

<u>Flur:</u> 2,87 * 1,34	3,85 m ² x 1,00	3,85 m ²
<u>Bad:</u> 1,79 * 2,71 – 0,20 * 0,20	4,81 m ² x 1,00	4,81 m ²
<u>Wohnküche:</u> 4,93 * 4,20 + 1,04 * 2,70	23,51 m ² x 1,00	23,51 m ²
<u>Schlafzimmer:</u> 3,38 * 4,18	14,13 m ² x 1,00	14,13 m ²
<u>Balkon:</u> 4,40 * 2,50	11,00 m ² x 0,50	<u>5,50 m²</u>
	Zwischensumme:	51,80 m ²
	rund	<u>52 m²</u>

Wohnung EG rechts:Flur:

1,77 * 1,21	2,14 m ² x 1,00	2,14 m ²
-------------	----------------------------	---------------------

Bad:

1,75 * 2,75 – 0,23 * 0,18	4,77 m ² x 1,00	4,77 m ²
---------------------------	----------------------------	---------------------

Wohnküche:

6,60 * 4,15	27,39 m ² x 1,00	27,39 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Schlafzimmer:

3,87 * 4,22	16,33 m ² x 1,00	16,33 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Balkon:

4,03 * 2,51	10,12 m ² x 0,50	<u>5,06 m²</u>
-------------	-----------------------------	---------------------------

Zwischensumme:		55,69 m ²
----------------	--	----------------------

rund		<u>56 m²</u>
-------------	--	--------------------------------

Wohnung OG links:Flur:

1,75 * 1,29	2,26 m ² x 1,00	2,26 m ²
-------------	----------------------------	---------------------

Bad:

1,76 * 2,76 – 0,26 * 0,16	4,82 m ² x 1,00	4,82 m ²
---------------------------	----------------------------	---------------------

Wohnküche:

6,67 * 4,21	28,08 m ² x 1,00	28,08 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Schlafzimmer:

3,90 * 4,22	16,46 m ² x 1,00	<u>16,46 m²</u>
-------------	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme:		51,62 m ²
----------------	--	----------------------

rund		<u>52 m²</u>
-------------	--	--------------------------------

Wohnung OG mittig:

kein Zutritt; ähnlich Wohnung EG mittig, jedoch ohne Balkon		46,30 m ²
---	--	----------------------

rund		<u>46 m²</u>
-------------	--	--------------------------------

Wohnung OG rechts:Flur:

1,79 * 1,23	2,20 m ² x 1,00	2,20 m ²
-------------	----------------------------	---------------------

Bad:

1,76 * 2,80 – 0,24 * 0,17	4,89 m ² x 1,00	4,89 m ²
---------------------------	----------------------------	---------------------

Wohnküche:

6,65 * 4,20	27,93 m ² x 1,00	27,93 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Schlafzimmer:

3,92 * 4,27

16,74 m² x 1,0016,74 m²

Zwischensumme:

51,76 m²**rund****52 m²****Wohnung DG links:***Dachgeschoss*Flur:

1,42 * 1,84

2,61 m² x 1,002,61 m²WC:

1,38 * 1,64 – 1,38 * 0,04 – 1,38 * 0,75 * 0,5

1,69 m² x 1,001,69 m²Wohnküche (inkl. Abstellschrank):8,20 * 5,20 – 3,68 * 1,82 – 3,85 * 0,55 + 2,62 * 3,02
+ 0,10 * 4,00 + 0,26 * 1,14 – 3,14 * 0,88 * 0,8840,00 m² x 1,0040,00 m²Bad:

1,88 * 2,90 – 0,50 * 0,40 – 0,50 * 0,80 * 0,5

5,05 m² x 1,005,05 m²Schlafzimmer:

3,76 * 3,45 – 0,91 * 0,40 – 0,91 * 0,80 * 0,5

12,24 m² x 1,0012,24 m²Loggia:

3,46 * 1,72

5,95 m² x 0,502,98 m²

Zwischensumme:

64,57 m²*Spitzboden*Flur:

1,33 * 0,90

1,20 m² x 1,001,20 m²Abstellraum:

1,35 * 1,90 – 1,35 * 0,46 – 1,35 * 0,74 * 0,5

1,44 m² x 1,001,44 m²Raum 1:

4,59 * 4,18 – 4,59 * 0,46 * 2 – 4,59 * 0,74 * 0,5 * 2

11,57 m² x 1,0011,57 m²Raum 2:

3,71 * 4,17 – 3,71 * 0,46 * 2 – 3,71 * 0,74 * 0,5 * 2

9,31 m² x 1,009,31 m²

Zwischensumme:

23,52 m²**rund****88 m²****Wohnung DG rechts:**

kein Zutritt; ähnlich Wohnung DG links

88,09 m²**rund****88 m²**

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Wohnung EG links	rd. 56 m ²
Wohnung EG mittig	rd. 52 m ²
Wohnung EG rechts	rd. 56 m ²
Wohnung OG links	rd. 52 m ²
Wohnung OG mittig	rd. 46 m ²
Wohnung OG rechts	rd. 52 m ²
Wohnung DG links	rd. 88 m ²
Wohnung DG rechts	rd. 88 m ²
	<hr/>
	<u>rd. 490 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 nicht 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 auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des Mietspiegels für die Stadt Marl vor.

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. Für die Wohnungen werden zurzeit, laut mündlicher Auskunft der Mieter, folgende monatlichen Nettokaltmieten gezahlt:

Wohnung EG links	450,00 €
Wohnung EG mittig	365,00 €
Wohnung EG rechts	400,00 €
Wohnung OG links	330,00 €
Wohnung OG mittig	unbekannt
Wohnung OG rechts	390,00 €
Wohnung DG links	600,30 €
Wohnung DG rechts	unbekannt
Summe	2.535,30 €

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Marl und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Marl werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohnfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m ²]	[€/Monat]
Wohnung EG links	56 m ²	7,50	420,00 €
Wohnung EG mittig	52 m ²	7,50	390,00 €
Wohnung EG rechts	56 m ²	7,50	420,00 €
Wohnung OG links	52 m ²	7,50	390,00 €
Wohnung OG mittig	46 m ²	7,50	345,00 €
Wohnung OG rechts	52 m ²	7,50	390,00 €
Wohnung DG links	88 m ²	8,15	717,20 €
Wohnung DG rechts	88 m ²	8,15	717,20 €
Summe			3.789,40 €

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:

Wohnungen 13,80 €/m² Wohnfläche/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungen 351,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % 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 2024 veröffentlicht.

Für Mehrfamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,8 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,2$ %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte 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 35 Jahren, der Unsicherheit mit dem Standort der Heizungsanlage, 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 4,5 %, ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$3.789,40 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 45.472,80 \text{ €/Jahr}$$

$$\text{rd. } 45.473,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 490 \text{ m}^2 = 6.762,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 351,00 \text{ €/Stck} \times 8 \text{ Stck} = 2.808,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 45.473,00 \text{ €} = 909,46 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 10.479,46 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 10.479,00 \text{ €} \quad - 10.479,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = \underline{\underline{34.994,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$4,5 \% \text{ von } 155.000,00 \text{ €} = - 6.975,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{\underline{28.019,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,46. Mithin ergibt sich:

$$28.019,00 \text{ €} \times 17,46 = 489.212,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = + 155.000,00 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{644.212,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo :

$$= - 16.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{628.212,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{628.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

Ertragswert = 628.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Marl, Flur 117, Flurstücke 579 und 578, Im Spanenkamp 7 in 45770 Marl, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17. Oktober 2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

628.000,00 €

(sechshundertachtundzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.282,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnten von dem Unterzeichner zwei von acht Wohnungen nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Aufgrund des unbekanntem Zustands der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	628.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (5 % von 628.000,00 €)	<u>- 31.400,00 €</u>
	596.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	597.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Marl, Flur 117, Flurstücke 579 und 578, Im Spanenkamp 7 in 45770 Marl, wird am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 17. Oktober 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

600.000,00 €
(sechshunderttausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.224,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag**

628.000,00 €

i. W.: sechshundertachtundzwanzigtausend €

**Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag**

600.000,00 €

i. W.: sechshunderttausend €

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

Das Gutachten umfasst 43 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck 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 10.02.2025

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.“