

## **Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtenexposés**

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

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 – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Marl  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Abt. 032  
Postfach 11 60  
45741 Marl

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

Geschäftsnummer: 032 K 002/23 jetzt 32 K 29/24!!  
Gutachtennummer: 2023-03-011

Marl, den 10. Juli 2023

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum Nr. 1 mit Garage, Gemarkung Stadt Haltern, Flur 25, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, St.-Ingbert-Straße 9 in 45721 Haltern am See.

Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses. Die Garage Nr. 1 befindet sich straßenseitig rechts neben dem Wohnhaus.

**Verkehrswert: 273.000,00 €**

<b>Lage:</b>	Haltern am See, Ortsteil Haltern-Stadt
<b>Baujahr:</b>	reelle Baujahre des Wohnhauses 1938, 1954, 1986 fiktives Baujahr des Wohnhauses 1963
<b>Wohnfläche:</b>	109,17 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz:</b>	Baulasten liegen nicht vor. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Altlastenkataster bzw. als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Ein Denkmalschutz besteht ebenfalls nicht.
<b>Erschließungsstatus</b>	Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei.
<b>Besonderheiten:</b>	Eine Hausverwaltung wurde nicht bestellt. Ein Hausgeldkonto mit Instandhaltungsrücklage wurde nicht angelegt.
<b>Vermietungssituation:</b>	Leerstand
<b>Miteigentumsanteil:</b>	461,44/1.000 MEA
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.366 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattungsstandard:</b>	überwiegend Standardstufe 2 (konventionelle Bauweise)
<b>Bauschäden/Baumängel:</b>	deutlicher Sanierungsbedarf vorhanden, Wertminderung in Höhe von 30.000,00 € angesetzt (vgl. Abschnitt 3.5.2)
<b>Anmerkungen:</b>	Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten. Die Einsichtnahme des kompletten Gutachtens wird allen Bietinteressenten dringend angeraten!