

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGMa-02-24-HE

Grundstück:

**Schüttfeldstraße 32
45768 Marl**

Flur 80

Flurstücke 1050 und 1049

Gemarkung Marl

Grundbuchblatt 5781A von Marl



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl
Adolf-Grimme-Straße 3
45768 Marl

Geschäftsnummer:

032 K 032/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstücke 1050 und 1049, Schüttfeldstraße 32 in 45768 Marl, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Dienstag, 15.10.2024, 11:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: **15. 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 HANDELS-
KAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HAN-
DELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVER-
STÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSER-
SCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR-
UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBAÜDEN.



gif Mitglied
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlicher Besteller und vereidigter sowie
zertifizierter Sachverständiger 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
UHSCHEIPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	6
2.0	Grundstückbeschreibung:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Grundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	15
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	19
2.6.1	Bodenrichtwert:	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	21
3.0	Baubeschreibung:	22
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	23
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	26
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	27
3.4	Restnutzungsdauer:	28
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	29
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	32
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	36
4.1.1	Mietsondierung:	36
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	37
4.1.4	Ertragswertberechnung:	39
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	40
6.0	Fotoanlage:	41
7.0	Baupläne:	49

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 23.08.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 5781A von Marl, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstücke 1050 und 1049, Schüttfeldstraße 32 in 45768 Marl, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 15.10.2024, um 11:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit den Mietern die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte von außen und innen, bei vier von fünf Wohnungen, in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden. Lediglich der Zugang in die Wohnung im Obergeschoss links, 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 eine von fünf Wohnungen konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Objekt wurde im Rahmen des Ortstermins zusätzlich, im Bereich der vier von fünf 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.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.10.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt fünf Wohnungen sowie um zwei Garagen. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet.

Vor Ort wurde festgestellt, dass der Spitzboden ebenfalls ausgebaut ist. Eine Genehmigung zum Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken hat dem Unterzeichner nicht vorgelegen. Aufgrund der Zuwegung über eine schmale Spindeltreppe sowie auch des fehlenden Brandschutzes mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m im Bereich des Firstes, geht der Unterzeichner davon aus, dass der jetzige Zustand für Wohnzwecke auch nicht nachgenehmigungsfähig ist. Die Fläche des Spitzbodens wird in der Wertermittlung dadurch nicht in Ansatz gebracht und lediglich als Kellerersatzraum angesehen. Ebenfalls lag keine baurechtliche Genehmigung der beiden Balkone im Erdgeschoss vor. Dieser Umstand wird in dem Punkt 3.3 Baulicher Zustand/Schäden gewürdigt.

Die Zentralheizung des Objekts befindet sich in einem Raum im Spitzboden, welcher nicht für die Allgemeinheit, sondern ausschließlich über die Wohnung im Dachgeschoss begehbar ist. Dieser Umstand ist zu beheben und die Heizung im Kellergeschoss einzubauen. Die hiermit verbunden 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 (RGBI., 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) verschärzte 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 (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungsstichtag, 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 (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

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

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

Besonderer Hinweis:

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

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

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

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

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

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Marl, im Ortsteil Brassert und ist ca. 1,0 km vom Stadtzentrum Marl entfernt. Das Grundstück wird von der Schüttfeldstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 536 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:500 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,0 km von Marl-Zentrum

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

ca. 6,8 km von der A 43, Anschlussstelle Marl-Sinsen

ca. 1,4 km vom Bahnhof Marl Mitte

ca. 7,5 km vom Bahnhof Marl-Sinsen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus, mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, sowie zwei Garagen bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser), einer Schule sowie einer Kirche. 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 Stadtzentrum von Marl.

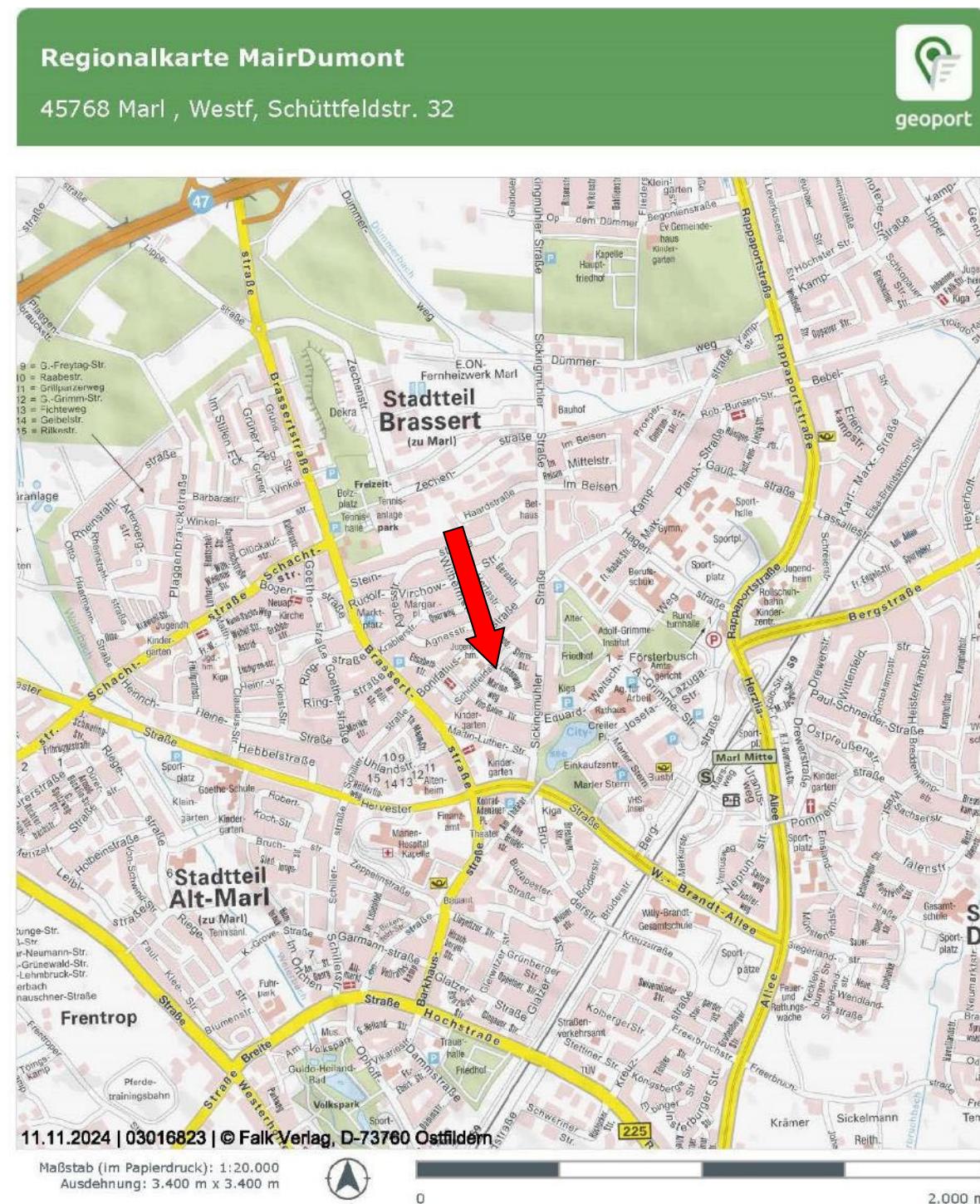
Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die vorhandene öffentlich-rechtliche Baulast, nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen und Bebauung der Flurstücke ergeben sich wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
1050	19,5 m	30,5 m	31 %
1049	5,0 m	4,5 m	0 %

2.1 Stadtplan:



2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45768 Marl , Westf, Schüttfeldstr. 32





11.11.2024 | 03016823 | © Geobasis NRW/di-de/by-2-0

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

 0 200 m

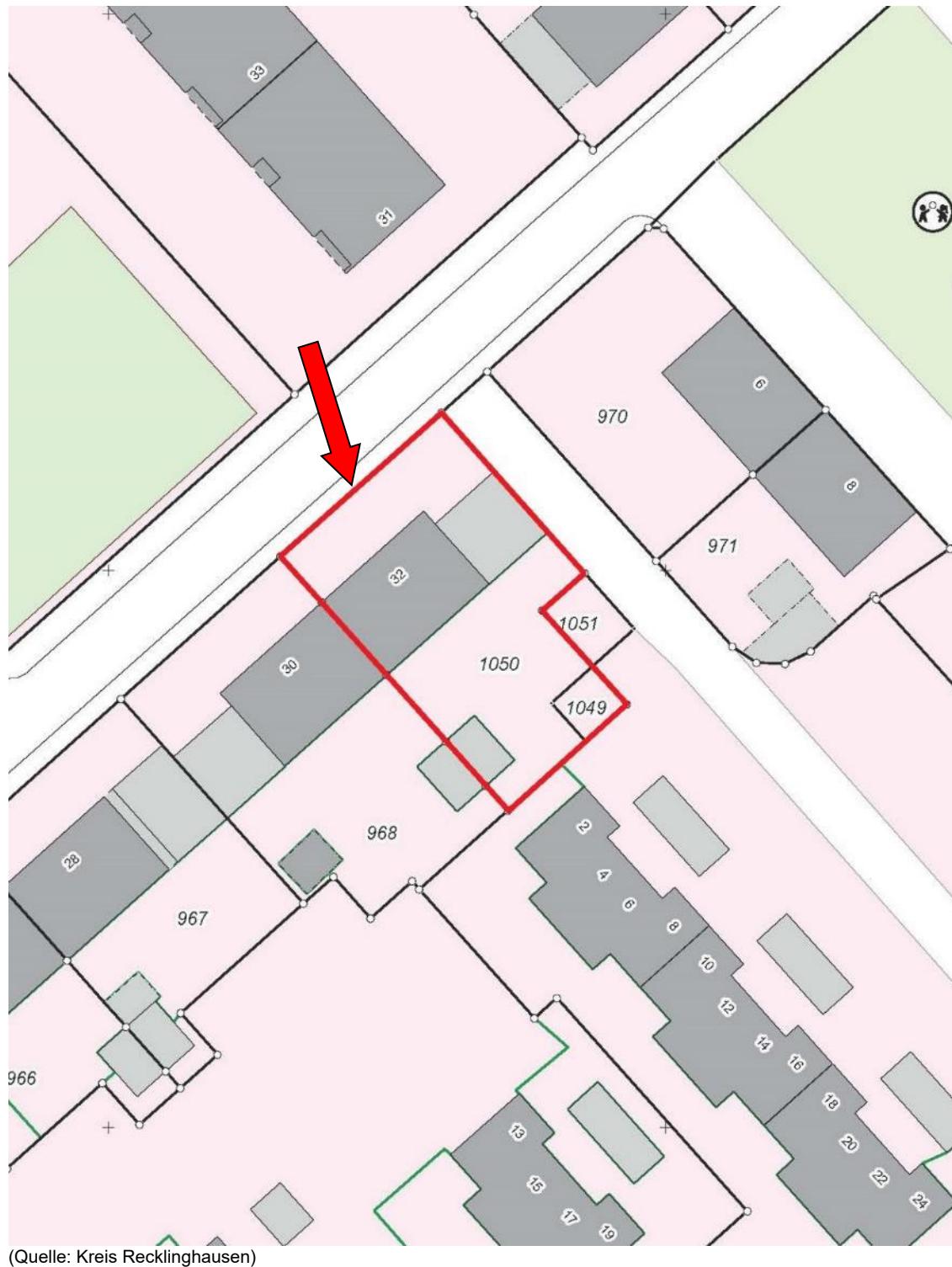
Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, 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 03016823 vom 11.11.2024 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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WESTRING 303, 44629 HERNE
www.sv-scheiper.de

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Marl: Blatt 5781A

Gemarkung: Marl

Flur: 80

Ifd. Nr.:	Flurstück:	Größe in m ² :	Wirtschaftsart und Lage:
3	1050	513	Gebäude- und Freifläche; Schüttfeldstraße 32
5	1049	23	Gebäude- und Freifläche; Schüttfeldstraße 32

Ein weiteres Grundstück ist nicht in dem hiesigen Bewertungsauftrag enthalten.

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1:

wurde gelöscht

Ifd. Nr. 2:

nicht das hiesige Bewertungsgrundstück
betreffend

Ifd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Marl, 32 K 32/23). Eingetra-
gen am 17.11.2023.

Eintragungen in Abteilung III

des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grund-
buchs finden in der vorliegenden Werter-
mittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für die Grundstücke Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 1049 und 1050 (Marl, Schüttfeldstraße 32), Baulisten eingetragen sind (Baulistenblatt Nr. 3703).

Baulastenblatt Nr. 3703:

Übernahme der Verpflichtung gemäß § 83 i. V. m. § 6 Abs. 1 und § 15 Abs. 2 BauONW aneinander zu bauen und bei Abbruch eines Gebäudes die gemeinsam verwendeten Bauteile bestehen zu lassen. Die Anbaufläche ist im Lageplan grün gekennzeichnet. Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 11.12.1996 und den Lageplan dazu, der Bestandteil der Erklärung ist.

Marl, den 8.1.1997



(Quelle: Stadt Marl)

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstücke 1049 und 1050, Schüttfeldstraße 32 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 Schüttfeldstraße 32 in 45758 Marl der Servicestelle Wohnen keine Unterlagen vorliegen. Folglich ist davon auszugehen, dass die Immobilie auf der Schüttfeldstraße 32 in 45768 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 80, Flurstück 1050, Schüttfeldstraße 32) 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 Schüttfeldstraße 32 (Flur 80 Flurstücke 1050 und 1049) von der öffentlichen Straße Schüttfeldstraße 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-Änderungssetzes 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 das Grundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung oder eines Entwicklungsgebietes.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsgebiet (Schüttfeldstraße 32 in Marl, Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstücke 1050 und 1049) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brassert“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Brassert“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

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

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ 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 Auskunftsgebiet kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

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

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

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 Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

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

245,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Grundstückstiefe von 35 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungsstichtag 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: 245,00 €/m²

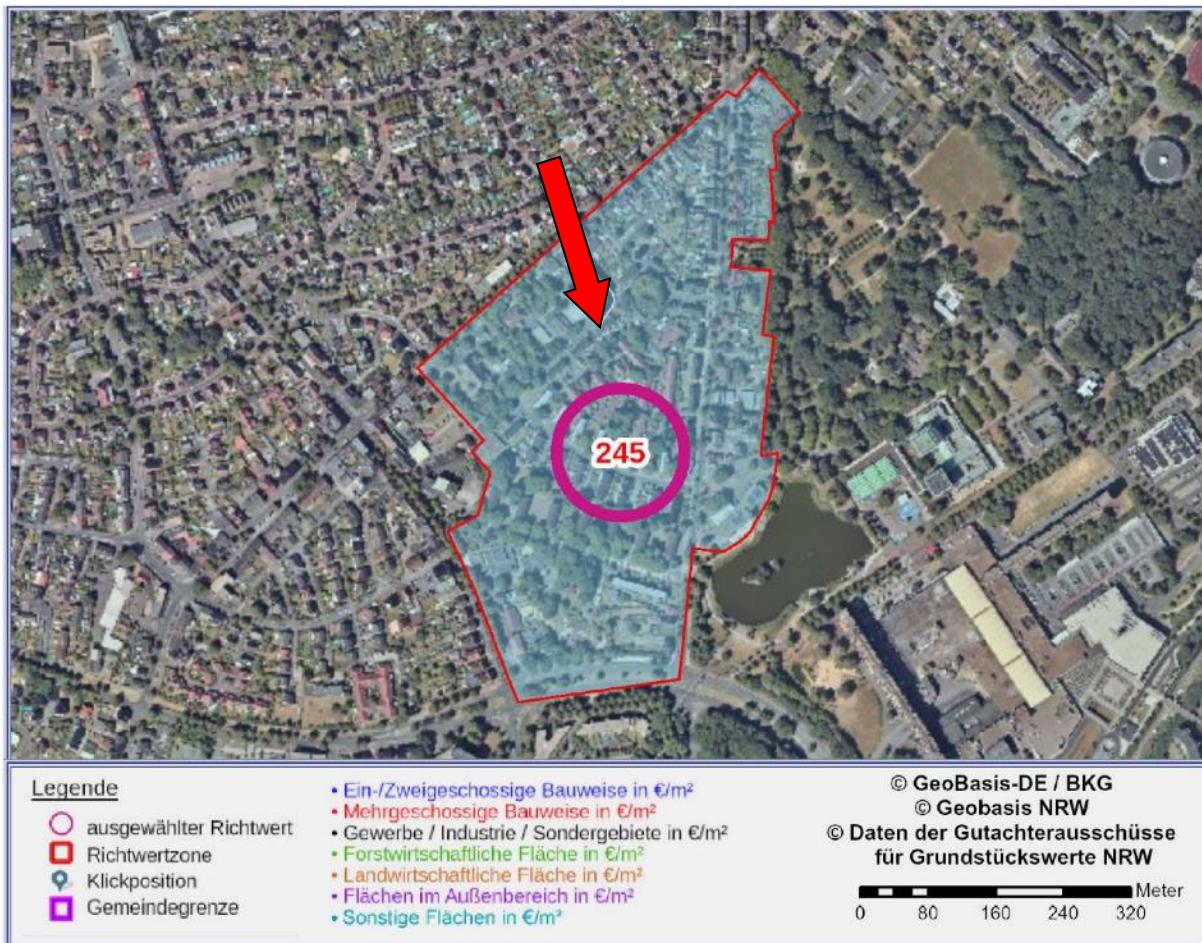
kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

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: 1050	513 m ²	245,00 €/m ²	= 125.685,00 €
Flurstück: 1049	23 m ²	245,00 €/m ²	= 5.635,00 €
			<hr/> = 131.320,00 €

Bodenwert gesamt rd. = 131.300,00 €

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, mit insgesamt fünf Wohnungen, sowie um zwei Garagen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1938 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie nachträglich in Teilbereichen umgebaut und teilmodernisiert. Das Dachgeschoss wurde nachträglich, laut Bauakte ca. 2000, zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen wurden nachträglich, laut Bauakte ca. 2000, mit einem Wärmedämmputz versehen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich in einem Raum der Dachgeschosswohnung im Spitzboden befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Wohneinheit über Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind aus Holz mit Holz- bzw. Stahlzargen. 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
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1938 (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 (lt. Bauakte ca. 2000); ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk; Rest unbekannt
Treppen:	Stahlbetontreppe ins KG sowie vom Hauseingang bis zum EG; Holztreppe ab EG; Spindeltreppe intern vom DG in den Spitzboden
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (lt. Bauakte ca. 2000); der Spitzboden ist als Kellerersatzraum nutzbar
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Haustür:	Holztür mit Lichtöffnung
Innentüren:	Holztüren und Kunststofftüren mit Holz- bzw. Stahlzargen
Oberböden:	Textilboden, Fliesen, Laminat, Linoleum bzw. PVC; Rest unbekannt

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Strukturtapete, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliegenspiegel 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 Aufputzspülkästen, Badewanne und Waschbecken (je Wohnung im EG und OG rechts); WC, Badewanne und Waschbecken im Bad sowie separates WC mit Waschbecken im WC (Wohnung im DG); Rest unbekannt
Heizung:	Gaszentralheizung, welche sich in einem Raum im <u>Spitzboden</u> befindet
Warmwasserbereitung:	je Wohnung über Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser-, Strom- und Kabelanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	tlw. Einbauleuchten; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum Hauseingang mit einer Stufe an der Vorderfassade erfolgt vom Gehweg aus über einen gepflasterten Weg. Die Zuwegung zu den beiden Garagen links neben der Giebelfassade ist ebenfalls gepflastert. Die Garagen wurden, laut Bauakte ca. 2001, in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Das Flachdach aus Stahlbeton ist mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt. Die Erschließung erfolgt an der Vorderfassade jeweils über ein Stahlschwintor. In der rechten Garage ist an der Rückfassade zusätzlich eine Tür. Die inneren Wand- und Deckenflächen sind unbehandelt bzw. gestrichen. Strom- und Lichtauslass sind vorhanden. Hinter dem Wohnhaus befindet sich die Kelleraußentreppe. Die Wegeflächen hinter dem Haus sind plattiert bzw. gepflastert. Die Gartenfläche ist unterteilt, teilweise stehen hier Holzgartenhäuser der Mieter. Ebenfalls befindet sich im Garten ein massiver Schuppen mit Satteldach. 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, mit insgesamt fünf Wohnungen sowie um zwei Garagen. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet. Die Wohnungen im Erdgeschoss teilen sich jeweils auf in Flur, Bad, Wohnküche, Schlafzimmer und Balkon. Die Wohnung im Obergeschoss rechts, gliedert sich in Flur, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung im Obergeschoss links besteht, laut Zeichnung, aus Flur, Bad, Küche und zwei Zimmern. Die Wohnung im Dachgeschoss ist angeordnet in Flur, Bad, WC, Küche, drei Zimmer und Loggia. Über eine interne Spindeltreppe gelangt man vom Wohnzimmer aus hoch in den Spitzboden, welcher jedoch lediglich als Kellerersatzraum angesehen wird. 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. 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 OG links: Die ohne baurechtliche Genehmigung errichtete Terrasse auf dem Dach der Garagen muss fachgerecht zurückgebaut werden. Ebenfalls ist an der Austrittstüre des Zimmers 1 fachgerecht ein Absturzgitter anzubringen.
- Die Wandflächen im Treppenhaus sind malermäßig instand zu setzen.
- An den Wandflächen im Kellergeschoss sind altersbedingte Feuchteschäden erkennbar.
- Aus dem Kellergeschoss sind fachgerecht Gegenstände zu entsorgen.
- Im Kellergeschoss ist noch der Öltank vorhanden. (nachrichtlich)
- Die Haustür ist fachgerecht malermäßig instand zu setzen.
- Für die Errichtung der beiden 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 **14.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

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 durchgeföhrten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss zu beurteilen, welches ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1938 errichtet sowie nachträglich umgebaut und teilmodernisiert wurde. Die Garagen wurden ca. 2001 errichtet. 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 **30 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Haus bzw. 60 Jahren bei den Garagen, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden größtenteils dem örtlichen Aufmaß entnommen. Die Größe der Wohnung im Obergeschoß links wird ähnlich der Wohnung im Obergeschoß rechts angenommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 238 m² (ohne Spitzboden), die sich wie folgt aufteilt:

<i>Wohnung EG links:</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 1,57 * 1,15	1,81 m ² x 1,00	1,81 m ²
<u>Bad:</u> 1,55 * 2,48 – 0,18 * 0,19	3,81 m ² x 1,00	3,81 m ²
<u>Wohnküche:</u> 5,77 * 4,04	23,31 m ² x 1,00	23,31 m ²
<u>Schlafzimmer:</u> 2,87 * 3,81	10,93 m ² x 1,00	10,93 m ²
<u>Balkon:</u> 3,83 * 2,46	9,42 m ² x 0,50	<u>4,71 m²</u>
	Zwischensumme:	44,57 m ²
	rund	<u>45 m²</u>

Wohnung EG rechts:

<u>Flur:</u> 1,57 * 1,16	1,82 m ² x 1,00	1,82 m ²
<u>Bad:</u> 1,58 * 2,48 – 0,19 * 0,17	3,89 m ² x 1,00	3,89 m ²
<u>Wohnküche:</u> 5,78 * 4,03	23,29 m ² x 1,00	23,29 m ²
<u>Schlafzimmer:</u> 2,89 * 3,80	10,98 m ² x 1,00	10,98 m ²
<u>Balkon:</u> 3,83 * 2,46	9,42 m ² x 0,50	<u>4,71 m²</u>
	Zwischensumme:	44,69 m ²
	rund	<u>45 m²</u>

Wohnung OG links:

ähnlich Wohnung OG rechts

rund	<u>40 m²</u>
-------------	--------------------------------

Wohnung OG rechts:Flur:

1,53 * 1,26	1,93 m ²	x 1,00	1,93 m ²
-------------	---------------------	--------	---------------------

Bad:

1,55 * 2,47 – 0,13 * 0,15	3,81 m ²	x 1,00	3,81 m ²
---------------------------	---------------------	--------	---------------------

Küche:

2,43 * 4,04	9,82 m ²	x 1,00	9,82 m ²
-------------	---------------------	--------	---------------------

Zimmer 1:

3,25 * 4,18	13,59 m ²	x 1,00	13,59 m ²
-------------	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 2:

2,89 * 3,81	11,01 m ²	x 1,00	<u>11,01 m²</u>
-------------	----------------------	--------	----------------------------

Zwischensumme:	40,16 m ²
----------------	----------------------

rund	<u>40 m²</u>
-------------	--------------------------------

Wohnung DG (ohne SB):DachgeschossFlur:

2,23 * 1,38 + 0,94 * 1,16	4,17 m ²	x 1,00	4,17 m ²
---------------------------	---------------------	--------	---------------------

Bad:

2,38 * 2,37 – 0,62 * 0,46 – 0,62 * 0,81 * 0,5	5,10 m ²	x 1,00	5,10 m ²
---	---------------------	--------	---------------------

Kinderzimmer:

3,71 * 3,39 – 3,39 * 0,29 – 3,39 * 0,76 * 0,5	10,31 m ²	x 1,00	10,31 m ²
---	----------------------	--------	----------------------

Elternzimmer:

4,60 * 3,56 – 0,78 * 0,44 * 2 – 0,78 * 0,83 * 0,5 * 2	15,04 m ²	x 1,00	15,04 m ²
---	----------------------	--------	----------------------

WC:

1,40 * 1,69 – 1,40 * 0,02 – 1,40 * 0,85 * 0,5	1,74 m ²	x 1,00	1,74 m ²
---	---------------------	--------	---------------------

Wohnküche:

3,05 * 1,83 + 5,94 * 2,02 + 4,42 * 1,48 + 3,13 * 2,15 + 0,21 * 1,28 – 0,93 * 0,38 – 0,93 * 0,77 * 0,5 – 3,14 * 0,65 * 0,65	29,08 m ²	x 1,00	29,08 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Loggia:

2,65 * 1,78	4,72 m ²	x 0,50	<u>2,36 m²</u>
-------------	---------------------	--------	---------------------------

Zwischensumme:	67,80 m ²
----------------	----------------------

rund	<u>68 m²</u>
-------------	--------------------------------

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Wohnung EG links	rd. 45 m ²
Wohnung EG rechts	rd. 45 m ²
Wohnung OG links	rd. 40 m ²
Wohnung OG rechts	rd. 40 m ²
Wohnung DG	<hr/> rd. 68 m ²
	<u>rd. 238 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 Grundstücks-werte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewerten-dem 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, insbeson-dere 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 ermit-teln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite aus-gerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Ver-gleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Ver-gleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grund-stücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreis-spannen 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. Laut mündlicher Aussage der Mieter ist die Gartenfläche hinter dem Haus unterteilt, so dass jeder Mieter einen separaten Gartenteil nutzen kann. Für die Wohnungen und Garagen werden zurzeit, laut mündlicher Auskunft der Mieter, folgende monatlichen Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen gezahlt:

Wohnung EG links	350,00	€
Wohnung EG rechts	350,00	€
Wohnung OG links	unbekannt	
Wohnung OG rechts	360,00	€
Wohnung DG inklusive einer Garage	670,00	€
zweite Garage	unbekannt	
Summe	1.730,00	€

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 bzw. Mietzinsen als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohnfläche:	Nettokaltmiete:	
	[€/m ²]	[€/Monat]	
Wohnung EG links	45 m ²	7,50	337,50 €
Wohnung EG rechts	45 m ²	7,50	337,50 €
Wohnung OG links	40 m ²	7,50	300,00 €
Wohnung OG rechts	40 m ²	7,50	300,00 €
Wohnung DG	68 m ²	9,50	<u>646,00 €</u>
			1.921,00 €
Garagen	2 Stück	50,00 €/Stück	<u>100,00 €</u>
Summe			2.021,00 €

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Wohnungen	13,80 €/m ² Wohnfläche/Anno
Garage	104,00 €/Stück

Verwaltungskosten:

Wohnungen	351,00 €/Stück/Anno
Garage	46,00 €/Stück

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

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, 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:

$$2.021,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 24.252,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 238 \text{ m}^2 = 3.284,40 \text{ €}$$

$$\text{Garagen} \quad 104,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 208,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 351,00 \text{ €/Stck} \times 5 \text{ Stck} = 1.755,00 \text{ €}$$

$$\text{Garagen} \quad 46,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 92,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis $2,0 \% \text{ von } 24.252,00 \text{ €} = 485,04 \text{ €}$

$$\text{Zwischensumme: } 5.824,44 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 5.824,00 \text{ €} \quad - 5.824,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} \quad = \quad 18.428,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$4,5 \% \text{ von } 131.300,00 \text{ €} = - 5.909,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \quad 12.519,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 16,29. Mithin ergibt sich:

$$12.519,00 \text{ €} \times 16,29 = 203.935,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt:} \quad = \quad + 131.300,00 \text{ €}$$

$$= \quad 335.235,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo :} \quad = \quad - 14.000,00 \text{ €}$$

$$= \quad 321.235,00 \text{ €}$$

Ertragswert: **rd. 321.000,00 €**

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte

Ertragswert = 321.000,00 €

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 80, Flurstücke 1050 und 1049, Schüttfeldstraße 32 in 45768 Marl, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Oktober 2024, auf insgesamt

321.000,00 €

(dreihunderteinundzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.349,00 €/m² Wohnfläche inklusive der zwei Garagen.

festgestellt. 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 40 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 02.12.2024

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.“