

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGMa-10-25-HE**

Grundstück:

**Hervester Straße 2, 4, 6, 8,  
Marler Stern 1 bis 80,  
Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14  
45768 Marl**

Flur 106

Flurstück 74

Gemarkung Marl

Wohnungsgrundbuch Blatt 2662 von Marl



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl  
Adolf-Grimme-Straße 3  
45768 Marl

Geschäftsnummer:

**32 K 32/24**

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 bis 80, Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 9.+10. Obergeschoss des Hauses Hervester Straße 6, W 98 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Mittwoch, 23.07.2025, 09:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

**23. Juli 2025**

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

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



**gif** Mitglied  
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

**b.v.s.** Sachverständige  
Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter 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  
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

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

## 1.0 Inhaltsverzeichnis:

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis: .....</b>	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	6
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung: .....</b>	<b>9</b>
2.1	Stadtplan: .....	11
2.2	Luftbild: .....	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	13
2.4	Wohnungsgrundbuch: .....	14
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	17
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung: .....</b>	<b>22</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung: .....	23
3.2	Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: ..	25
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	27
3.4	Baulicher Zustand/Schäden: .....	28
3.5	Restnutzungsdauer: .....	29
3.6	Berechnung der Wohnfläche: .....	30
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums: .....</b>	<b>31</b>
4.1	Ermittlung des Vergleichswerts: .....	35
4.1.1	Vergleichswertberechnung: .....	40
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert): .....</b>	<b>41</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage: .....</b>	<b>42</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne: .....</b>	<b>56</b>

## **1.1 Einleitung:**

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 09.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 671/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Grundbuchblatt 2662 von Marl, Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 bis 80, Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 in 45768 Marl, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 23.07.2025, um 09:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung, zusammen mit der Eigentümerin, von innen besichtigen konnte. Alle Räumlichkeiten der Wohnung waren frei zugänglich. Das Gebäude konnte zusätzlich von außen sowie von innen, im Bereich des Gemeinschaftseigentums des Hauses Hervester Straße 6, in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Vom Amtsgericht Marl wurde dem Unterzeichner ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, mit Ausdruck vom 21.10.2024, zur Verfügung gestellt. Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Marl die Teilungserklärung angefordert, wobei vom Amtsgericht Marl lediglich der schriftliche Teil der Teilungserklärung in Kopie per Post zur Verfügung gestellt wurde, da die Pläne aufgrund der Größe nicht kopiert werden konnten. Die Aufteilungspläne konnten jedoch aus der Grundakte abfotografiert werden, welche am 17.07.2025 eingesehen wurde.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche wird auf Basis des örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Der Unterzeichner weist jedoch 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 23.07.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum W 98 des Aufteilungsplans), welche sich im 9. und 10. Obergeschoss des elfgeschossigen Mehrfamilienhauses Hervester Straße 6 befindet, das mit den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Hervester Straße 2, 4, 8 als Wohnen West und den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 als Wohnen Ost sowie dem Gewerbebereich Marler Stern 1 bis 80 eine Gesamtanlage mit Tiefgarage bildet, welche auch als Marler Stern bekannt ist, der mit einer Verkaufsfläche von rund 58.000 m<sup>2</sup> eines der größten innerstädtischen Shoppingcenter in Nordrhein-Westfalen ist. Die zu bewertende Wohnung W 98 ist zurzeit leerstehend. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 200 Wohnungen im Block Wohnen West, 262 Wohnungen im Block Wohnen Ost, einem Warenhaus und 64 gewerblichen Raumeinheiten sowie einer Tiefgarage, welche in eine große Eigentümergemeinschaft bzw. auch mehreren kleinen Eigentümergemeinschaften gegliedert sind.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 28.02.2029 vorgelegen. Er weist einen Energieverbrauchs-kennwert, inklusive Warmwasserbereitung, in Höhe von 99,6 kWh (m<sup>2</sup> \* a) aus. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner nicht vor.

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- 3) Kopie der Teilungserklärung aus der Grundakte
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Marl vom 21.10.2024
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 11) aktueller Mietspiegel der Stadt Marl
- 12) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- 13) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
  - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil 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 den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Vergleichswerts 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 der übermittelten Vergleichskaufpreise) und 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 zum Teil zu bewertende Objekt liegt am Rand des Grundstücks Marler Stern, im Ortsteil Stadtmitte und ist ca. 900 m von der S-Bahn-Haltestelle Marl Mitte entfernt. Das Grundstück wird von der Hervester Straße, einer öffentlichen Hauptstraße, sowie von der Josefa-Lazuga-Straße, Adolf-Grimme-Straße und Bergstraße, jeweils öffentlichen Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 54.691 m<sup>2</sup> und ist vollständig von Straßen umgeben. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:2000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 0,0 km vom Marler Stern
- ca. 3,0 km vom Stadtteilzentrum Marl-Hüls
- ca. 2,8 km von der A 52, Anschlussstelle Marl-Zentrum
- ca. 6,4 km von der A 43, Anschlussstelle Marl-Sinsen

ca. 0,9 km vom Bahnhof Marl Mitte  
ca. 10,5 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen  
ca. 6,0 km vom Flugplatz Loemühle  
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit dem Einkaufszentrum Marler Stern sowie zwei mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung, dem Rathaus, einem Hotel sowie dem S-Bahnhof Marl Mitte. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

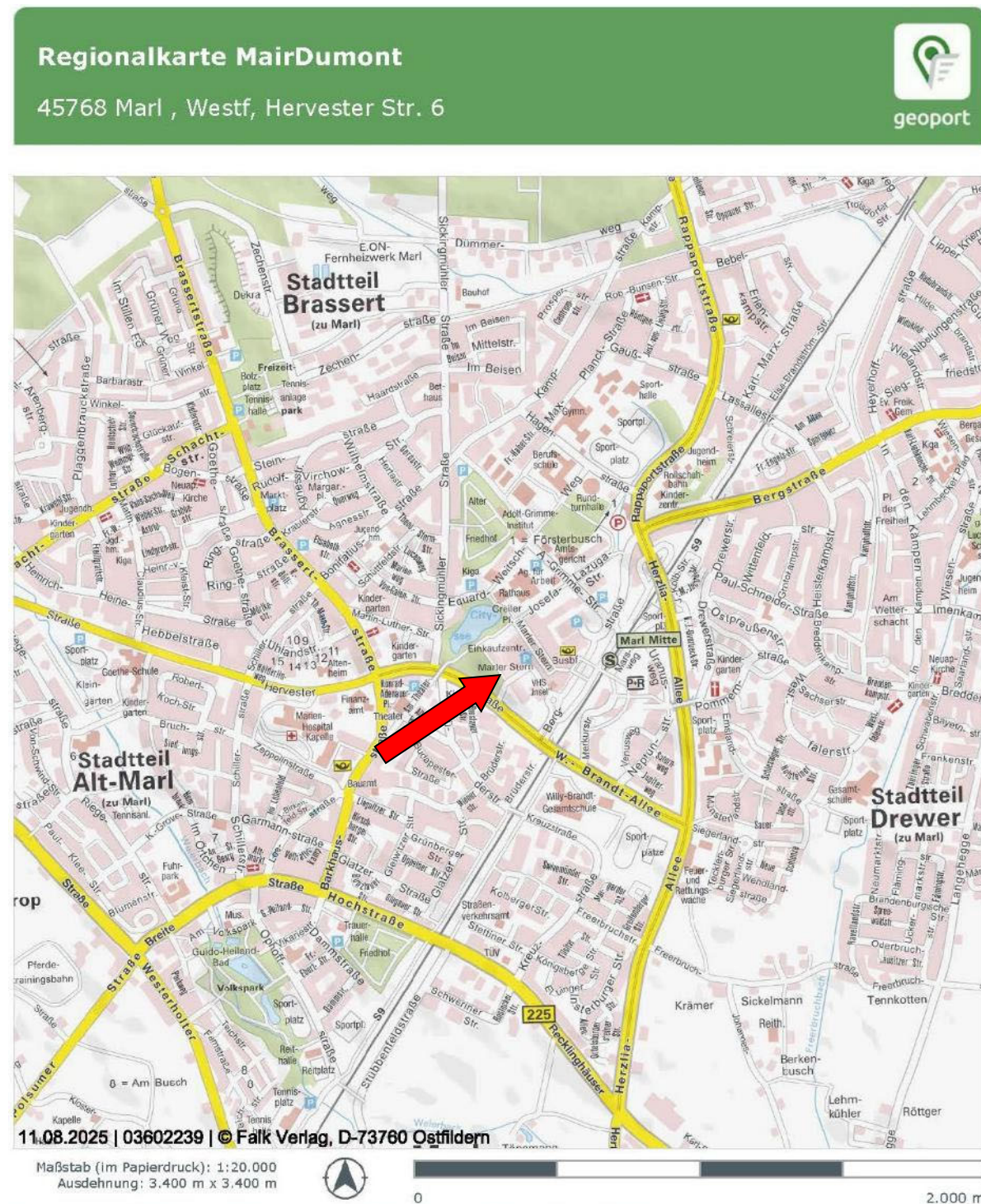
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen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

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

Die Bauakte und die Grundakte wurden eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte und Grundakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs sowie den öffentlich-rechtlichen Baulasten, nicht bekannt geworden.

Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 250 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 220 m.

## 2.1 Stadtplan:



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45768 Marl , Westf, Hervester Str. 6



geoport



11.08.2025 | 03602239 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

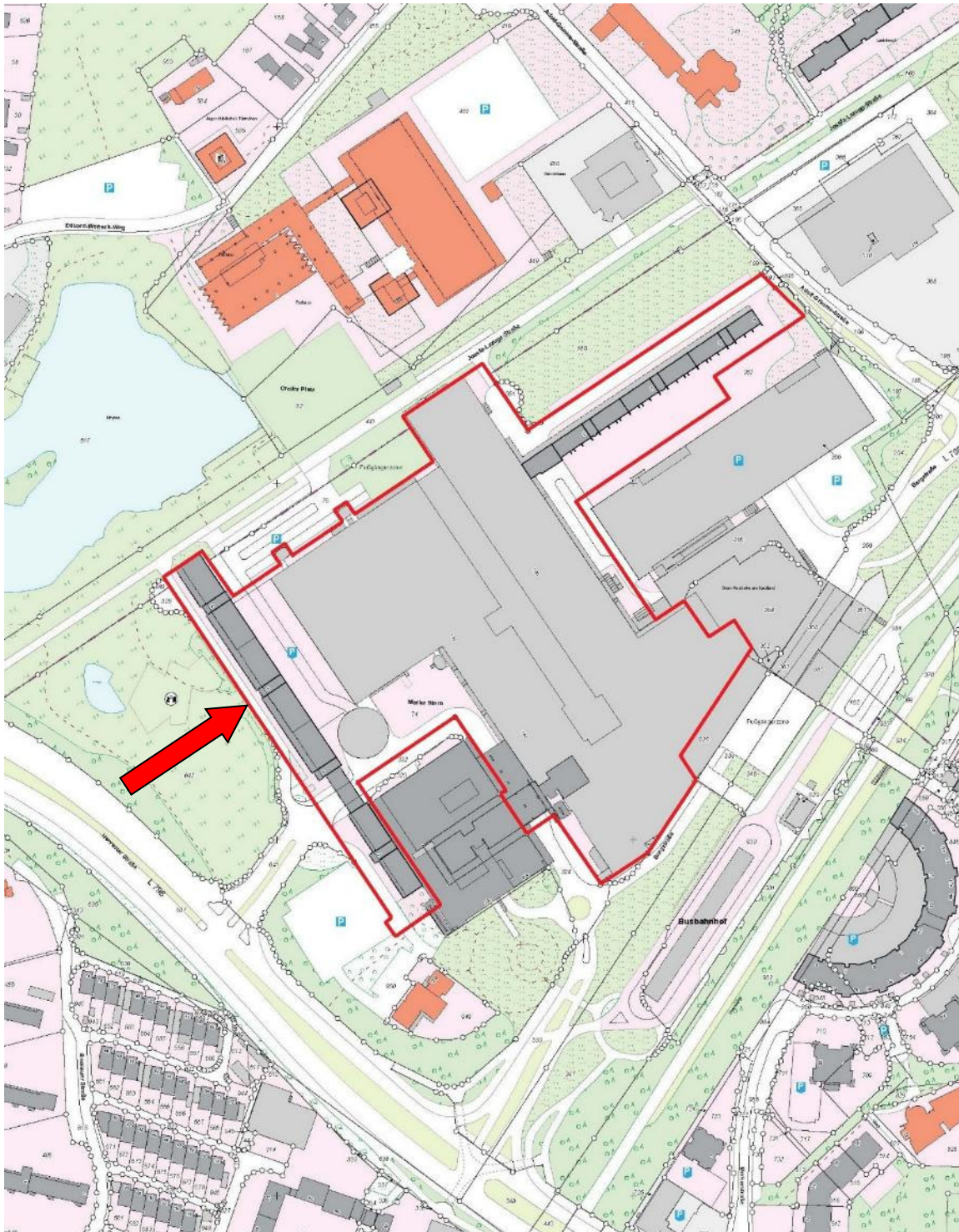
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen.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

#### Datenquelle

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



## 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. 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 Wohnungsgrundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs 2662:

671/1.000.000 – sechshunderteinundsiebzig / Eine Millionstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Grundbuch von Marl:	Blatt 2662
Gemarkung:	Marl
Flur:	106
Flurstück:	74
Flurstücksgröße:	54.691 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, Adolf-Grimme-Straße, 8, 10, 12, 14

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit W 98 bezeichneten Wohnung. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blatt 2501 bis 2661 und Blatt 2663 bis 2767) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Raumeigentümer bedarf zur Veräußerung seines Raumeigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei der Veräußerung an einen anderen Raumeigentümer, an Verwandte und Verschwägte in gerader Linie und bis zum zweiten Grade der Seitenlinie sowie an Ehegatten oder frühere Ehegatten. Die Zustimmung des Verwalters ist ferner nicht erforderlich bei der Veräußerung des Raumeigentümers im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder wenn ein Grundpfandgläubiger ein im Wege der Zwangsvollstreckung erworbenes Raumeigentum veräußert.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 14. Juli 1971 Bezug genommen. Eingetragen am 30. September 1971.

**Eintragungen in Abteilung II des  
Wohnungsgrundbuchs 2662:**

**lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 16:**

Grunddienstbarkeiten (Bergschadenminderwertverzichte), gleichrangig untereinander, für die jeweiligen Eigentümer der in den nachstehenden Berggrundbüchern von Marl eingetragenen Bergwerke

Brassert Band 2 Blatt 22

Brassert Band 2 Blatt 23

Brassert I Band 2 Blatt 24

Brassert II Band 2 Blatt 25

Brassert IV Band 2 Blatt 26

Brassert VI Band 2 Blatt 27

Brassert VIII Band 2 Blatt 28

Brassert IX Band 2 Blatt 29

Brassert X Band 2 Blatt 30

Brassert XI Band 2 Blatt 31

Auguste Victoria Band 1 Blatt 6

Auguste Victoria I Band 1 Blatt 13

Auguste Victoria III Band 1 Blatt 11

Auguste Victoria V Band 1 Blatt 7

Bleizinkerzbergwerk Auguste Victoria  
Band 1 Blatt 5

Bleizinkerzbergwerk Auguste Victoria I  
Band 1 Blatt 4

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Januar 1970 eingetragen am 17. März 1970 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angeleg-

ten und aus dem Bestandsverzeichnis ersichtlichen Grundbuchblätter übertragen am 30. September 1971.

**lfd. Nr. 17 bis lfd. Nr. 45:**

wurden jeweils gelöscht

**lfd. Nr. 46:**

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte Marl“ (AZ: 61/2 Stadtmitte Marl). Eingetragen am 03.11.2017.

**lfd. Nr. 47:**

wurde gelöscht

**lfd. Nr. 48:**

Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Essen, 164 IN 109/23). Eingetragen am 01.03.2024.

**lfd. Nr. 49:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 32/24). Eingetragen am 21.10.2024.

**Eintragungen in Abteilung III des  
Wohnungsgrundbuchs 2662:**

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

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert).



## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Flur 106, Flurstück 74 (Marl, Hervester Str. 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 bis 80, Adolf-Grimme-Str. 8, 10, 12, 14), drei Baulasten eingetragen sind:

#### **Baulastenblatt Nr. 282**

Übernahme der Verpflichtung die 306 Stellplätze auf dem Karstadt-Dach und die 223 Stellplätze im Tiefparkhaus unter dem Karstadt-Gebäude im Rahmen des Stadtkernvertrages für die darin bezeichneten Objekte auf Dauer bereitzustellen und nutzen zu lassen und insbesondere keiner andersartigen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig die Verpflichtung übernommen die Flucht- und Rettungswege aus dem Karstadt-Kaufhaus über diese Parkierungsflächen offen und freizuhalten.

Eingetragen am 10.3.1975

#### **Baulastenblatt Nr. 382**

Falls die Inhaberin der Kaufhauseinheit „Karstadt“ über der Erweiterungsfläche einen Erweiterungsbau errichtet und dieser näher als 5 m an das Wohngebäude Hervester Straße 6 u. 8, das im Lageplan mit „Wohngebäude Stadtkernzubringer XI“ bezeichnet ist, heranreichen oder an das Wohngebäude angebaut werden soll, sind die Inhaber des Wohngebäudes verpflichtet, die zwischen des Achsen des Lageplans Y 23 bis Y 33 zur Achse X 14 gelegenen und in den Plänen AD 975 Ostansicht Wohnen West A 1-3 und AD 974 Wohnen West Ostansicht A 4-5 gelb gekennzeichneten Öffnungen (Fenster, Loggien) bis zu einer Höhe von 9,60 m +/- 0,0 zu schließen.

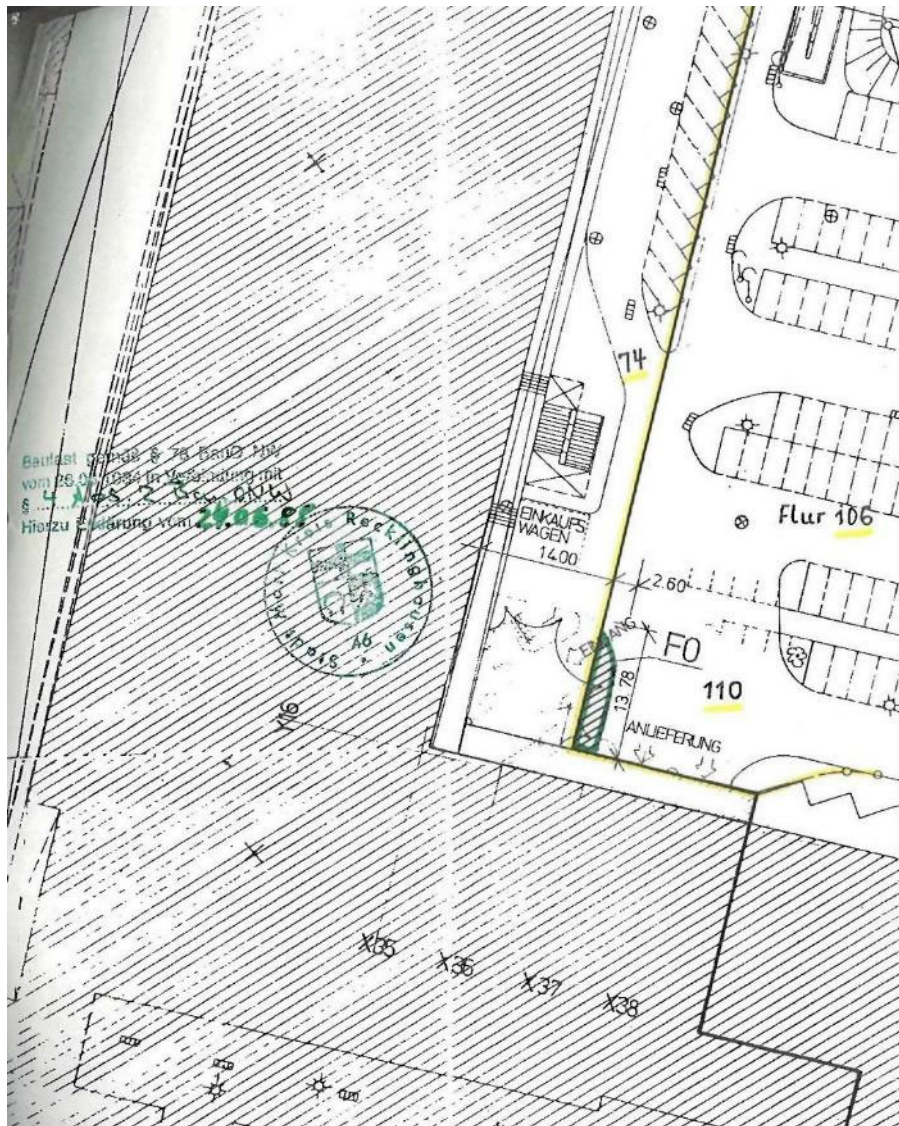
Eingetragen am 11.03.1976

#### **Baulastenblatt Nr. 1342**

Übernahme der Verpflichtung, die Flurstücke 74 und 110 in der Flur 106 für die Errichtung einer Rampe auf Dauer als eine Einheit zu behandeln und nicht zu trennen (§ 4 Abs. 2 BauO NW).

Auf die Erklärung vom 24.06.1985 und den Lageplan dazu wird Bezug genommen.

Eingetragen: Marl, den 13.03.1986



(Quelle: Stadt Marl)

### Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1-80 in Marl, im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen teilweise unter der Bezeichnung 4308 / 2081 Chem. Reinigung Marler Stern 46 erfasst ist.

Aus den vorliegenden Informationen geht hervor, dass sich innerhalb des Gebäudekomplexes von ca. 1974 bis 1988 eine chemische Reinigung befunden haben soll. Die genau definierte Lage des ehemaligen Betriebs ist jedoch nicht bekannt.

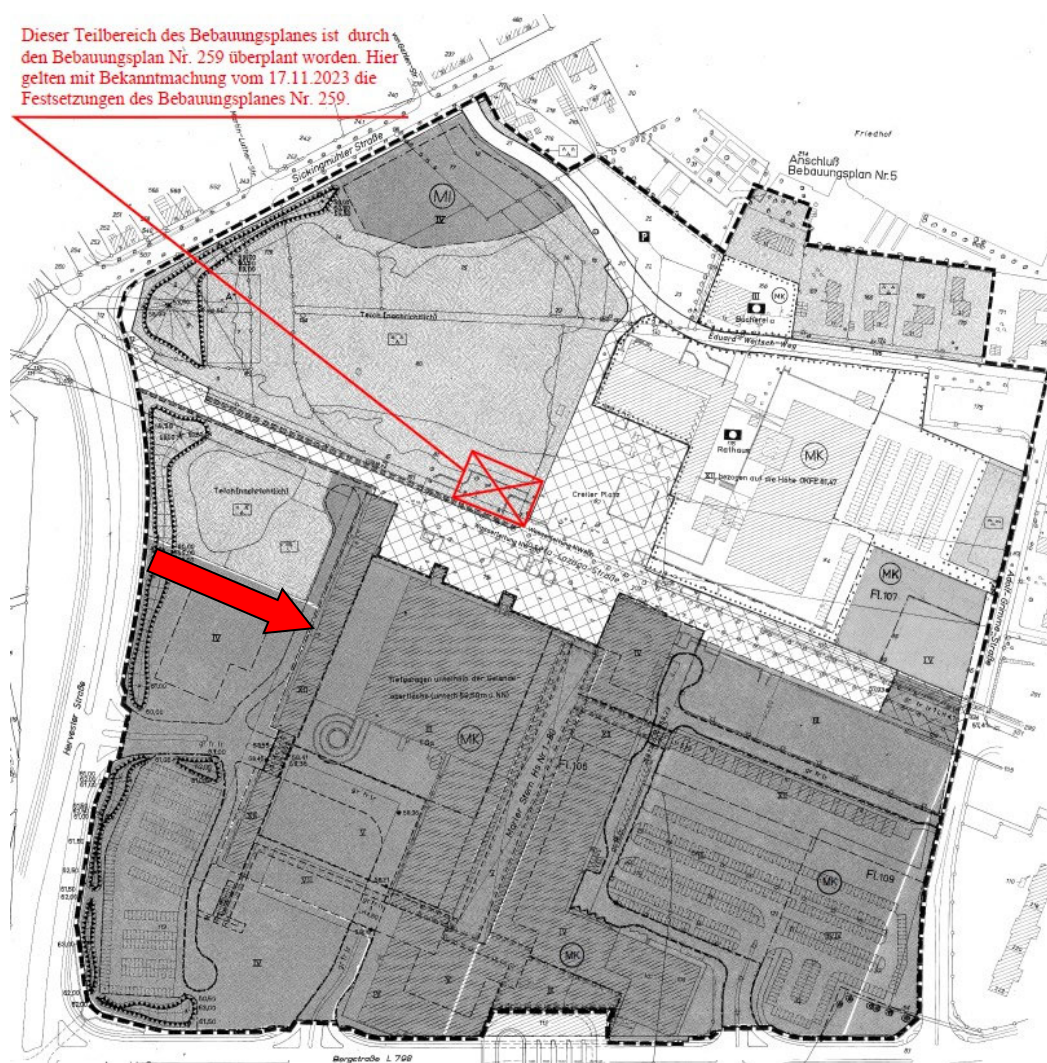
Bislang haben für den Altstandort keine Untersuchungen oder eine Gefährdungsabschätzung stattgefunden. Chemische Reinigungen sind erfahrungsgemäß durch einen

Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere Lösungsmitteln, gekennzeichnet. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Marl, Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Sachgebiet Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt im Bebauungsplan Nr. 86 liegt. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 86, mit der Bezeichnung Stadtkern, ist seit dem 02.02.1977 rechtsverbindlich. Er weist den Bereich, in dem sich das Gesamtobjekt befindet, als MK-Gebiet (Kerngebiet) aus. Baugrenzen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind vorgegeben.



(Quelle: Stadt Marl)



### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Amt für Arbeit und Soziales, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Objekte Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 bis 80, Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14, keiner öffentlichen Förderung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen unterliegen. Folglich besteht für die genannten Immobilien auch kein Belegungsrecht.

### **Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Gebäude (Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1-80, Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14) nicht in der Denkmalliste Teil A der Stadt Marl eingetragen sind, unterliegen also nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in Bezug auf eingetragene Baudenkmale.

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

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

### **Erschließungskosten:**

Von der Stadt Marl, Zentraler Betriebshof der Stadt Marl, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Marler Stern, Hervester Straße 2-8 (Flur 106, Flurstück 74) keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches mehr erhoben werden.

Die Erschließungsbeiträge für die den Marler Stern umgebenden öffentlichen Straßen gelten laut Vertrag aus dem Jahr 1969 als abgelöst. Es stehen keinerlei Erschließungsbeiträge oder Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW aus.

Zurzeit ist keine Maßnahme geplant, die vormals eine Straßenausbaubeitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz ausgelöst hätte. Diese Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen sind durch Inkrafttreten des Kommunalabgaben-Änderungsgesetzes Nordrhein-Westfalen, KAG-ÄG NRW, vom 5. März 2024 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 generell abgeschafft worden. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.

### **Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsbereich (Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14; Hervester Straße 2, 4, 6, 8; Marler Stern 1-80 in Marl, Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brassert“ und einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Brassert“ ist eine AG 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 sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks 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.

### **3.0 Baubeschreibung:**

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

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 den Unterlagen aus 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:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum W 98 des Aufteilungsplans), welche sich im 9. und 10. Obergeschoss des elfgeschossigen Mehrfamilienhauses Hervester Straße 6 befindet, das mit den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Hervester Straße 2, 4, 8 als Wohnen West und den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 als Wohnen Ost sowie dem Gewerbebereich Marler Stern 1 bis 80 eine Gesamtanlage mit Tiefgarage bildet, welche auch als Marler Stern bekannt ist, der mit einer Verkaufsfläche von rund 58.000 m<sup>2</sup> eines der größten innerstädtischen Shoppingcenter in Nordrhein-Westfalen ist. Die zu bewertende Wohnung W 98 ist zurzeit leerstehend. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 200 Wohnungen im Block Wohnen West, 262 Wohnungen im Block Wohnen Ost, einem Warenhaus und 64 gewerblichen Raumeinheiten sowie einer Tiefgarage, welche in eine große Eigentümergemeinschaft bzw. auch mehreren kleinen Eigentümergemeinschaften gegliedert sind.

#### Wohnhäuser Hervester Straße 2, 4, 6, 8 (Wohnen West)

Die Mehrfamilienhäuser wurden, laut Bauakte, ca. 1974 in Stahlbetonskelettkonstruktion mit Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswänden und teilweise mit terrassenförmiger Anordnung der unteren Geschosse errichtet. Die elfgeschossigen Gebäude sind vollständig unterkellert und mit einem Flachdach als Kaltdach mit Innenentwässerung versehen. Die Außenwandflächen sind größtenteils mit Schieferplatten verkleidet, im Erdgeschoss sind teilweise Verblendsteine vorhanden. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Fernwärmeheizung, die Warmwasserbereitung je Einheit über Durchlauferhitzer. Die Fenster im Bereich der Wohnungen sind aus Kunststoff bzw. Holz mit Isolierverglasung gefertigt und teilweise mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind teilweise dem Alter entsprechend bzw. entsprechen teilweise dem Stand von teilsanierten Wohnungen, der Rest ist nicht bekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:

Stahlbetonskelettbauweise mit Stahlbetonwänden bzw. Mauerwerksausmauerung

	und teilweise mit terrassenförmiger Anordnung der unteren Geschosse, elfgeschossig mit Flachdach; Rest unbekannt
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1974 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung (lt. Bauakte)
Außenwände:	Stahlbetonskelettbauweise mit Stahlbetonwänden bzw. Mauerwerksausmauerung und größtenteils Schieferplattenverkleidung, im Erdgeschoss sind teilweise Verblendsteine vorhanden
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein verbrauchsorientierter Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag vorgelegen; demnach liegt der Energieverbrauchskennwert bei 99,6 kWh (m <sup>2</sup> * a); die Warmwasserbereitung ist hierhin enthalten
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Gipsdielenwände (lt. Bauakte)
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinplatten
Dachkonstruktion/	



Dacheindeckung:	Flachdach als Kaltdach mit bekiestem Pappdach (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Innenentwässerung
Fenster:	Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Kunststoffrollläden; Rest unbekannt
Aufzug:	für 12 Personen bzw. 900 kg (Baujahr 1972, Umbaujahr 2014)
Heizung:	zentral über Fernwärme
Warmwasserbereitung:	je Einheit über Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Fernwärme-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon und Kabelanschluss sind vorhanden; Rest unbekannt
Besondere Ausstattung:	Müllschlucker im Treppenhaus, Türsprechanlage inklusive Kamera über Smartphone-App auf dem Handy, Kabelanschluss, teilweise Laubengänge; Rest unbekannt

### **3.2      Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:**

Wohnungstür:	Holztür mit Stahlzarge und Oberlicht
--------------	--------------------------------------

Innentüren:	Holztüren mit Stahlzargen und Oberlicht
Oberböden:	Estrich mit Parkett, Fliesen, Vinylboden
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, abgehängte Decke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und größtenteils Kunststoffrollläden
Interne Treppe:	Stahlspindel
Elektro-Installation:	die Elektrounterverteilung befindet sich in der Diele, das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Waschbecken, Dusche und Badewanne (Bad im 9. OG); wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss (WC im 10. OG)
Heizung:	zentral über Fernwärme
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Besondere Ausstattung:	Türsprechanlage inklusive Kamera über Smartphone-App auf dem Handy, Kabelanschluss, Einbauleuchten, Terrasse im 10. OG

### **3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Zu den einzelnen Hauseingängen der Wohnhäuser gelangt man direkt jeweils über eine gepflasterte Zufahrts- bzw. Wegefläche. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich Pkw-Stellplätze, welche, inklusive Wegeflächen, ebenfalls gepflastert sind. Über eine Rampe gelangt man in die Tiefgarage unterhalb der Gewerbeeinheiten bzw. hoch auf das Dach, wobei dieser Bereich zum Parken zurzeit gesperrt ist. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt bzw. mit Rasen gesät.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum W 98 des Aufteilungsplans), welche sich im 9. und 10. Obergeschoss des elfgeschossigen Mehrfamilienhauses Hervester Straße 6 befindet, das mit den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Hervester Straße 2, 4, 8 als Wohnen West und den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 als Wohnen Ost sowie dem Gewerbebereich Marler Stern 1 bis 80 eine Gesamtanlage mit Tiefgarage bildet, welche auch als Marler Stern bekannt ist, der mit einer Verkaufsfläche von rund 58.000 m<sup>2</sup> eines der größten innerstädtischen Shoppingcenter in Nordrhein-Westfalen ist. Die zu bewertende Wohnung W 98 ist zurzeit leerstehend. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 200 Wohnungen im Block Wohnen West, 262 Wohnungen im Block Wohnen Ost, einem Warenhaus und 64 gewerblichen Raumeinheiten sowie einer Tiefgarage, welche in eine große Eigentümergemeinschaft bzw. auch mehreren kleinen Eigentümergemeinschaften gegliedert sind. Die Kellerersatzräume befinden sich beim Block Wohnen West im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss. Auf den Etagen 3., 6. und 9. Obergeschoss sind an der Ostfassade ebenfalls Laubengänge vorhanden.

Das Wohnungseigentum W 98 ist im 9. Obergeschoss angeordnet in Diele, Bad, Küche und Schlafzimmer sowie im 10. Obergeschoss, welches über eine interne Spindeltreppe erschlossen wird, in Flur, WC, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Abstellraum und Terrasse. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnung dem heuti-

gen 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 größtenteils in normalem Maße vorhanden, wobei das WC innenliegend ist ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen im 9. und 10. Obergeschoss jeweils bei ca. 2,49 m lichter Höhe. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

### **3.4 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 Sondereigentum konnte im Rahmen des Ortstermins ein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

#### **Sondereigentum:**

- An den Wandflächen sind fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen.
- Der fehlende Vinylboden in der Küche ist fachgerecht zu ergänzen.
- Der Türgriff zur Terrasse ist fachgerecht anzubringen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten

Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **6.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

### 3.5 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 Wohnungseigentum zu beurteilen. Die zu bewertende Wohnung W 98 befindet sich im 9. und 10. Obergeschoss des elfgeschossigen Mehrfamilienhauses Hervester Straße 6, das mit den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Hervester Straße 2, 4, 8 als Wohnen West und den elfgeschossigen Mehrfamilienhäusern Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 als Wohnen Ost sowie dem Gewerbebereich Marler Stern 1 bis 80 eine Gesamtanlage mit Tiefgarage bildet, welche auch als Marler Stern bekannt ist und laut Bauakte ca. 1974 errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen, wird dem zu bewertenden Sondereigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o. g. Grundskätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund **30 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

### 3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem vor Ort angefertigten Aufmaß entnommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die zu bewertende Wohnung W 98 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 81 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

9. Obergeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u>		
$1,98 * 2,56 + 0,92 * 0,92 * 3,14 * 0,25$	5,73 m <sup>2</sup> x 1,00	5,73 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u>		
$2,07 * 4,19 - 0,62 * 0,19$	8,56 m <sup>2</sup> x 1,00	8,56 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u>		
$3,12 * 2,08$	6,49 m <sup>2</sup> x 1,00	6,49 m <sup>2</sup>
<u>Schlafzimmer:</u>		
$5,40 * 4,33 - 1,00 * 1,00 * 3,14 * 0,25 - 1,09 * 1,28$ $- 1,00 * 0,28$	20,92 m <sup>2</sup> x 1,00	20,92 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme 9. OG:	41,70 m <sup>2</sup>
 10. Obergeschoss		
<u>Flur:</u>		
$2,07 * 0,86 + 0,16 * 0,30 + 0,94 * 0,26 + 0,20 * 0,56$ $* 0,5$	2,13 m <sup>2</sup> x 1,00	2,13 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u>		
$2,06 * 1,40 - 0,82 * 0,40$	2,56 m <sup>2</sup> x 1,00	2,56 m <sup>2</sup>
<u>Wohnzimmer:</u>		
$5,40 * 4,34 - 1,00 * 1,00 * 3,14 * 0,25 - 1,08 * 1,29$ $- 1,00 * 0,29$	20,97 m <sup>2</sup> x 1,00	20,97 m <sup>2</sup>
<u>Arbeitszimmer:</u>		
$3,19 * 3,04 - 1,12 * 0,60$	9,03 m <sup>2</sup> x 1,00	9,03 m <sup>2</sup>
<u>Abstellraum:</u>		
$2,10 * 0,81$	1,70 m <sup>2</sup> x 1,00	1,70 m <sup>2</sup>
<u>Terrasse:</u>		
$5,23 * 2,49$	13,02 m <sup>2</sup> x 0,25	3,26 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme 10. OG:	39,65 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme 9. OG und 10. OG	81,35 m <sup>2</sup>
	<b>rund</b>	<b><u>81 m<sup>2</sup></u></b>

## **4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:**

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 ein Wohnungseigentum, das entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner, auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor.

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

## 4.1 Ermittlung des Vergleichswerts:

Das Vergleichswertverfahren ist ein bewährtes und häufig angewendetes Verfahren zur Bewertung eines Wohnungseigentums. Es basiert in der Regel auf der Grundlage von Kaufpreisen solcher Objekte, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Dies sind insbesondere vorhergegangene Kauffälle vergleichbarer Wohneinheiten im gleichen Gebäude oder in einer vergleichbaren Wohnanlage im direkten Umfeld. Diese Vergleichskaufpreise werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufbereitet und in der Kaufpreissammlung zusammengeführt und gesammelt.

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjekts und des Vergleichsobjekts, sind durch geeignete Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies ist allerdings auch vom Umfang und der Qualität der zur Verfügung stehenden Vergleichspreise abhängig. Grundsätzlich gilt hierbei, dass die Vergleichskaufpreise geeignet sein müssen, d.h. direkt verwendbar, oder sie müssen durch Anpassung auf den Zustand des Bewertungsobjekts vergleichbar gemacht werden können.

Vergleichskaufpreise mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen müssen ausgeschlossen werden. Bei der Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der Sammlung des Gutachterausschusses wurde dies bereits berücksichtigt, weil diese Kaufpreise vorab ausgefiltert und üblicherweise nicht in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Des Weiteren sind auch nicht ersichtliche Besonderheiten (Ausreißer) auszuschließen. Diese können z. B. vorliegen, wenn Familienangehörige oder Bekannte durch besondere Notlagen, Konditionen oder Unkenntnis der Marktlage unter, oder über Wert verkaufen. Deshalb wird zur Ableitung eines ausgeglichenen Werts aus einer Stichprobe (n), das arithmetische Mittel, wie bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens üblich, gebildet. Als Ausreißer werden, vereinfachend, gemäß dem Urteil des Kammergerichts Berlin vom 25.09.1965 – U1449/68, Vergleichswerte mit einer Abweichung von  $\pm 30\%$  vom arithmetischen Mittelwert; angesehen.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. Instandhaltungsrückstau, Bauschäden), die nur auf das zu bewertende Objekt zutreffen, jedoch nicht bei den anderen Vergleichsobjekten bekannt sind, werden gesondert berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt liegen, laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, 38 Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2025 vor. Von diesen sind 31 geeignete Vergleichskaufpreise, da 7 Vergleichskaufpreise aufgrund fehlender Angaben etc. lediglich bedingt geeignet sind. Die 31 geeigneten Vergleichskaufpreise sind Weiterverkäufe und stammen aus dem Objekt Hervester Straße 2, 4, 6 bzw. 8. Des Weiteren beinhalten die Vergleichskaufpreise den anteiligen Wert für das Gebäude und die Außenanlagen, einschließlich des Werts für Grund und Boden. In diesem Wert sind Nebengebäude und Garagen nicht enthalten. Diese Wohnungen weisen eine vergleichbare Ausstattung mit Bad/WC und Sammelheizung sowie ansonsten baujahrtypische, durchschnittliche Eigenschaften auf.

Eine bedingte Differenzierung bedeutet in diesem Fall, dass die Vergleichswohnungen im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durch den Sachverständigen berücksichtigt werden konnten und somit keine differenzierte Betrachtung der Abweichungen bei z. B. der Beschaffenheit, besonderer Ausstattungsmerkmale oder Lage im Gebäude, bzw. über eine Nord- Südausrichtung, getroffen werden können.

Folgende 31 geeignete Vergleichskaufpreise wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung genannt:

Nr.	Vertrags-jahr	Straße	Baujahr	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> / WF
1.	2020	Hervester Straße 2-8	1974	81,3 m <sup>2</sup>	1.292 €/m <sup>2</sup>
2.	2021	Hervester Straße 2-8	1974	81,3 m <sup>2</sup>	1.353 €/m <sup>2</sup>
3.	2021	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m <sup>2</sup>	1.153 €/m <sup>2</sup>
4.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	972 €/m <sup>2</sup>
5.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	138,33 m <sup>2</sup>	1.410 €/m <sup>2</sup>
6.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	111,14 m <sup>2</sup>	1.575 €/m <sup>2</sup>
7.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.646 €/m <sup>2</sup>
8.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	62,35 m <sup>2</sup>	1.283 €/m <sup>2</sup>
9.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.160 €/m <sup>2</sup>
10.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	66,3 m <sup>2</sup>	1.508 €/m <sup>2</sup>
11.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	131,7 m <sup>2</sup>	1.177 €/m <sup>2</sup>
12.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	81,76 m <sup>2</sup>	1.804 €/m <sup>2</sup>
13.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.193 €/m <sup>2</sup>

14.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m <sup>2</sup>	1.394 €/m <sup>2</sup>
15.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	81,76 m <sup>2</sup>	1.468 €/m <sup>2</sup>
16.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	50,82 m <sup>2</sup>	1.495 €/m <sup>2</sup>
17.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.436 €/m <sup>2</sup>
18.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	79,76 m <sup>2</sup>	1.091 €/m <sup>2</sup>
19.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.326 €/m <sup>2</sup>
20.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	81,76 m <sup>2</sup>	1.529 €/m <sup>2</sup>
21.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m <sup>2</sup>	1.067 €/m <sup>2</sup>
22.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.326 €/m <sup>2</sup>
23.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.823 €/m <sup>2</sup>
24.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.293 €/m <sup>2</sup>
25.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m <sup>2</sup>	1.333 €/m <sup>2</sup>
26.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	81,3 m <sup>2</sup>	1.076 €/m <sup>2</sup>
27.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	50,82 m <sup>2</sup>	1.535 €/m <sup>2</sup>
28.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m <sup>2</sup>	1.462 €/m <sup>2</sup>
29.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.249 €/m <sup>2</sup>
30.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.017 €/m <sup>2</sup>
31.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	79,76 m <sup>2</sup>	1.442 €/m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Kaufzeitpunkte von 2020 bis 2024 wird in Bezug auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) 23.07.2025 eine Anpassung vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 11 ImmoWertV in Anlehnung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl veröffentlichten Preisindexreihe für Eigentumswohnungen (im Falle eines Weiterverkaufs) im Gebiet der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl. Hierdurch wird die allgemeine Entwicklung der Grundstückswerte sowie des Grundstücksmarkts erfasst. Demnach ergab sich allein zwischen dem Jahr 2020 und 2021 eine Indexveränderung von 12,02 %, zwischen dem Jahr 2021 und 2022 eine Indexveränderung von 9,62 %, zwischen dem Jahr 2022 und 2023 eine Indexveränderung von -6,00 % und zwischen dem Jahr 2023 und 2024 eine Indexveränderung von -1,77 %. Da die Wertstellung der Indexreihe jeweils zum 31. Dezember des Untersuchungsjahrs erfolgt und seit dem 31.12.2024 zum Wertermittlungstichtag/Qualitätsstichtag 23.07.2025 noch keine Indexwerte vorliegen, wird hier keine Anpassung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Indexveränderung werden die Kaufpreise an die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Es ergeben sich somit folgende, auf einen Euro gerundete, Vergleichskaufpreise unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung zum Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag 23.07.2025:

Nr.	Vertrags-jahr	Straße	Baujahr	Wohnfläche m²	Kaufpreis je m² / WF
1.	2020	Hervester Straße 2-8	1974	81,3 m²	1.447 €/m²
2.	2021	Hervester Straße 2-8	1974	81,3 m²	1.483 €/m²
3.	2021	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m²	1.264 €/m²
4.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	914 €/m²
5.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	138,33 m²	1.325 €/m²
6.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	111,14 m²	1.481 €/m²
7.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.547 €/m²
8.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	62,35 m²	1.206 €/m²
9.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.090 €/m²
10.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	66,3 m²	1.418 €/m²
11.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	131,7 m²	1.106 €/m²
12.	2022	Hervester Straße 2-8	1974	81,76 m²	1.696 €/m²
13.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.172 €/m²
14.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m²	1.369 €/m²
15.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	81,76 m²	1.442 €/m²
16.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	50,82 m²	1.469 €/m²
17.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.411 €/m²
18.	2023	Hervester Straße 2-8	1974	79,76 m²	1.072 €/m²
19.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.326 €/m²
20.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	81,76 m²	1.529 €/m²
21.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m²	1.067 €/m²
22.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.326 €/m²
23.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.823 €/m²
24.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.293 €/m²
25.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m²	1.333 €/m²
26.	2024	Hervester Straße 2-8	1974	81,3 m²	1.076 €/m²
27.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	50,82 m²	1.535 €/m²
28.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	58,12 m²	1.462 €/m²
29.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m²	1.249 €/m²

30.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	90,5 m <sup>2</sup>	1.017 €/m <sup>2</sup>
31.	2025	Hervester Straße 2-8	1974	79,76 m <sup>2</sup>	1.442 €/m <sup>2</sup>

Der arithmetische Mittelwert (auch Durchschnitt genannt) ist der Mittelwert, der als Quotient aus der Summe aller Werte und der Anzahl der Werte definiert ist. Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Wohnfläche, beträgt somit nach sachverständiger Vorberechnung rund 82,00 m<sup>2</sup>.

Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche, beträgt nach sachverständiger Vorberechnung rund 1.335,00 €/m<sup>2</sup>.

Laut zuvor genanntem Urteil des Kammergerichts Berlin werden vereinfachend als Ausreißer, Vergleichswerte mit einer Abweichung von  $\pm 30\%$  vom arithmetischen Mittelwert angesehen. Das heißt, dass Vergleichskaufpreise, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen, als nicht geeignet anzusehen sind.

Die obere Grenze liegt demnach bei  $1.335,00 \text{ €/m}^2 \times 1,3 = 1.735,50 \text{ €/m}^2$

Die untere Grenze liegt demnach bei  $1.335,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7 = 934,50 \text{ €/m}^2$

Die Vergleichskaufpreise Nr. 4 und Nr. 23 sind, gemäß dem Urteil des KG Berlin, als Ausreißer anzusehen und werden daher zur nachfolgenden Ermittlung des Vergleichswerts als nicht geeignet aussortiert. Die restlichen Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der 30 % Spanne und können als geeignet angesehen werden. Bezüglich der Wohnfläche ist keine signifikante Abweichung zwischen der ermittelten durchschnittlichen Wohnfläche von rund 82 m<sup>2</sup> der verbleibenden Vergleichskaufpreise im Verhältnis zu der tatsächlichen, im Rahmen des örtlichen Aufmaßes ermittelten, Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums in Höhe von rund 81 m<sup>2</sup>, feststellbar.

Über die Vorgaben des Urteils hinaus, gibt es zudem noch eine Möglichkeit, mittels des Variationskoeffizienten (V), eine Aussage bezüglich der statistischen Güte der Datenwahl (der Vergleichskaufpreise) zu treffen. Hierzu wird zunächst die Standardabweichung, das geometrische Maß der Streuung der Vergleichskaufpreise ermittelt, in der bei einer Normalverteilung zwei Drittel aller Werte liegen sollten.

Die Standardabweichung wird danach durch das arithmetische Mittel dividiert. Multipliziert man diese berechnete Zahl mit 100, so wird die Standardabweichung in Prozent des arithmetischen Mittels ausgedrückt. Dies bedeutet, je kleiner der Quotient, desto geringer ist die Varianz. Abweichungen von mehr als 0,15 oder 15 % werden

gemäß Hauke Petersen [Petersen, Marktorientierte Immobilienbewertung, Kompendium für Makler, Hausverwalter und Sachverständige, Boorberg, 6. Auflage 1994] als bedenklich eingestuft. Der Variationskoeffizient wird demnach wie folgt ermittelt:

$$\text{Variationskoeffizient (V)} = \frac{\text{Standardabweichung (S)}}{\text{Arithmetische Mittel (X)}}$$

Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr. 31, ohne Nr. 4 und ohne Nr. 23) liegt nach sachverständiger Vorberechnung bei **1.333,00 €/m<sup>2</sup>** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr. 31, ohne Nr. 4 und ohne Nr. 23) liegt ebenfalls nach sachverständiger Vorberechnung bei **175,07 €/m<sup>2</sup>**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{175,07 \text{ €/m}^2}{1.333,00 \text{ €/m}^2} = 0,1313$$

**rund 0,13**

Da der Variationskoeffizient mit 0,13 unterhalb von 0,15 liegt, muss kein weiterer Kaufpreis aussortiert werden. Die Güte der vorliegenden Datenauswahl (die zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogenen zwei vorliegenden Kaufpreise) kann daher als homogen und folglich gut beurteilt werden.

#### **4.1.1 Vergleichswertberechnung:**

Es ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung für die zu bewertende Eigentumswohnung W 98 des Aufteilungsplans, unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten arithmetischen Mittelwerts in Höhe von 1.333,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche:

$$81 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.333,00 \text{ €/m}^2 \quad \quad \quad 107.973,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{./. abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-} & & \\ \text{merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} & & \underline{\quad - 6.000,00 \text{ €} \quad} \\ & & 101.973,00 \text{ €} \end{array}$$

$$\text{Vergleichswert des Wohnungseigentums W 98:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{102.000,00 \text{ €}}}$$



## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelte Werte:

Vergleichswert des Wohnungseigentums W 98 = 102.000,00 €

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 Vergleichswerts, 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) des 671/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Marl, Flur 106, Flurstück 74, Hervester Straße 2, 4, 6, 8, Marler Stern 1 bis 80, Adolf-Grimme-Straße 8, 10, 12, 14 in 45768 Marl, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung W 98 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23. Juli 2025, auf insgesamt

**102.000,00 €**

(einhundertzweitausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.259,00 €/m² Wohnfläche.

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 41 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 11.09.2025

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.“**