

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtenexposés

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

Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vollständige Gutachten können Sie nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Marl, Adolf-Grimme-Straße 3, 45768 Marl, Telefon: (0 23 65) 513 - 0, einsehen.

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 033/24
Gutachtennummer: 2024-11-079

Marl, den 17. Juli 2025

EXPOSÉ zum GUTACHTEN



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute fiktiv erbbauszinsfreie Erbbaurecht, Gemarkung Marl, Flur 156, Flurstück 259, Gebäude- und Freifläche, Nonnenbusch 27 in 45770 Marl.

Verkehrswert: 137.000,00 €

Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein. In der Wertermittlung wurde ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Lage:	Sinsen-Lenkerbeck
Baujahr:	1959
Wohnfläche und Aufteilung:	zwei Wohneinheiten zu je 69 m ² Wohnfläche EG: Diele, Kinder, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche OG: Diele, Kinder, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche
Aktueller Erbbauzins:	486,00 €/a
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	rd. 31 Jahre
Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz:	Altlasten sind nicht bekannt. Es liegen keine Baulasten vor. Ein Denkmalschutz besteht ebenfalls nicht.
Erschließungsstatus:	beitragsfrei
Vermietungssituation:	augenscheinlich eigen genutzt
Gesamtgrundstücksgröße:	493 m ²
Ausstattungsstandard:	überwiegend Standardstufe 2
Bauschäden/Baumängel:	Es wurde nach sachverständiger Schätzung ein Wertabschlag in Höhe von rd. 5.000,00 € angesetzt (vgl. Gutachten Abs. 3.5.2). Zudem wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 21.179,81 € angesetzt (vgl. Gutachten Abs. 4.6.5).
Anmerkungen:	Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten. Die Einsichtnahme des kompletten Gutachtens wird allen Bietinteressenten dringend angeraten!