

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtenexposés

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

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

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

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 039/25
Gutachtennummer: 2025-11-074

Marl, den 21. Juli 2026

EXPOSÉ zum GUTACHTEN



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Gemarkung Marl, Flur 116, Flurstück 266, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 104 in 45770 Marl.

Verkehrswert: 278.000,00 €

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nur um die straßenseitig linke Gebäudehälfte!

Lage:	Marl, Drewer-Nord
Baujahr der baulichen Anlagen:	Hauptgebäude 1936, Anbau 1977
Bauweise:	Wohnhaus in konventioneller Bauweise, voll unterkellert
Wohn- und Nutzfläche:	Gewerbeeinheit im EG: rd. 50 m ² Wohneinheit OG/DG: rd. 112 m ²
Aufteilung: (Benennung aus den Grundrisszeichnungen):	EG: Laden (vorne), Diele, Abstellraum, WC, Laden (hinten), Lager, Bad/WC OG: Diele, Flur, Schlafen, Abstell, Bad, Küche, Wohnen, Balkon DG: Flur, Kind 1, Bad, Kind 2, Eltern
Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz:	Altlasten liegen nicht vor. Es liegt eine Abstandsflächenbaulast vor. Der Werteinfluss wurde im Gutachten berücksichtigt (vgl. Gutachten Abschnitt 3.5.3). Ein Denkmalschutz besteht nicht.
Erschließungsstatus:	Das Bewertungsgrundstück ist beitragsfrei.
Bauschäden und Baumängel, Fehlende Innenbesichtigung:	Es wurde ein Wertabschlag in Höhe von rd. 10.000,00 € für Baumängel- und Bauschäden, sowie für die fehlende Innenbe- sichtigung der Gewerbeeinheit vorgenommen (vgl. Gutachten, Abschnitt 3.5.2).
Grundstücksgröße:	Flurstück 266: 508 m ²
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 1 bis 3
Anmerkungen:	Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten. Die Einsichtnahme des kompletten Gutachtens wird allen Bietinteressenten dringend angeraten!