

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGMa-11-25-HE

Grundstück:

Dümmerweg 214

45772 Marl

Flur 72

Flurstück 510

Gemarkung Marl

Grundbuchblatt 4211 von Marl



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl

Adolf-Grimme-Straße 3

45768 Marl

Geschäftsnummer:

32 K 11/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Marl, Flur 72, Flurstück 510, Dümmerweg 214 in 45772 Marl, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Mittwoch, 23.07.2025, 10:30 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 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 GEBÄUDEN.



**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:

<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	Grundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	18
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	23
2.6.1	Bodenrichtwert:	23
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	24
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	25
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b>	<b>26</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	27
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	30
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	31
3.4	Restnutzungsdauer:	32
3.5	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:	33
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b>	<b>35</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	39
4.1.1	Mietsondierung:	39
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	39
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	40
4.1.4	Ertragswertberechnung:	42
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>43</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	43
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	44
<b>6.0</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte:</b>	<b>45</b>
<b>7.0</b>	<b>Fotoanlage:</b>	<b>46</b>
<b>8.0</b>	<b>Baupläne:</b>	<b>51</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 22.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 4211 von Marl, Gemarkung Marl, Flur 72, Flurstück 510, Dümmerweg 214 in 45772 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 10:30 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt ermöglicht wurde. Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Marl der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 16.04.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Marl die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen besorgt. Das Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, nicht örtlich aufgemessen werden. Die Berechnung der Wohnfläche bzw. Nutzfläche sowie der Bruttogrundflächen erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.07.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus sowie um eine Werkstatthalle, Garage und einen Pkw-Unterstand in einem Gewerbegebiet. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, weitere Angaben sind unbekannt.

Dem äußereren Anschein nach ist das Dachgeschoss des Einfamilienhauses ebenfalls ausgebaut. Eine baurechtliche Genehmigung hierzu liegt in der Bauakte nicht vor, dort befindet sich lediglich die Bezeichnung „Bodenraum“ im Dachgeschossplan. Ob der

Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken genehmigungsfähig oder auch nach-genehmigungsfähig ist, kann lediglich im Wege einer Bauvoranfrage beim zuständigen Bauordnungsamt erfolgen. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrags. Da der tatsächliche Zustand des Dachgeschosses unbekannt ist, wird diese Fläche, unabhängig vom tatsächlichen qualitativen Zustand, in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Aus sachverständiger Sicht ist zudem davon auszugehen, dass das Einfamilienhaus nur in Bezug zu einer betrieblichen Nutzung des zu bewertenden Gesamtgrundstück genutzt werden kann.

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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Marl
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Marl vom 16.04.2025
- 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) 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 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 in einem Gewerbegebiet und ist ca. 2,5 km vom Marler Stern entfernt. Das Grundstück wird vom Dümmerweg, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen, welcher im Bereich des Bewertungsobjekts als Sackgasse ausgebildet ist. Die Grundstücksgröße beträgt 1.595 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,5 km vom Marler Stern

ca. 1,2 km von der A 52, Anschlussstelle Marl-Zentrum

ca. 6,7 km von der A 43, Anschlussstelle Marl-Sinsen

ca. 2,5 km vom Bahnhof Marl Mitte

ca. 6,2 km vom Bahnhof Marl-Sinsen

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus, einer Werkstatthalle und Garage sowie einen Pkw-Unterstand bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus gewerblich genutzten Betrieben, vereinzelten sind auch Wohnhäuser vorhanden. 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 Stadtteilzentrum Brassert.

Was das Objekt von den Versorgungsunternehmen erhält, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

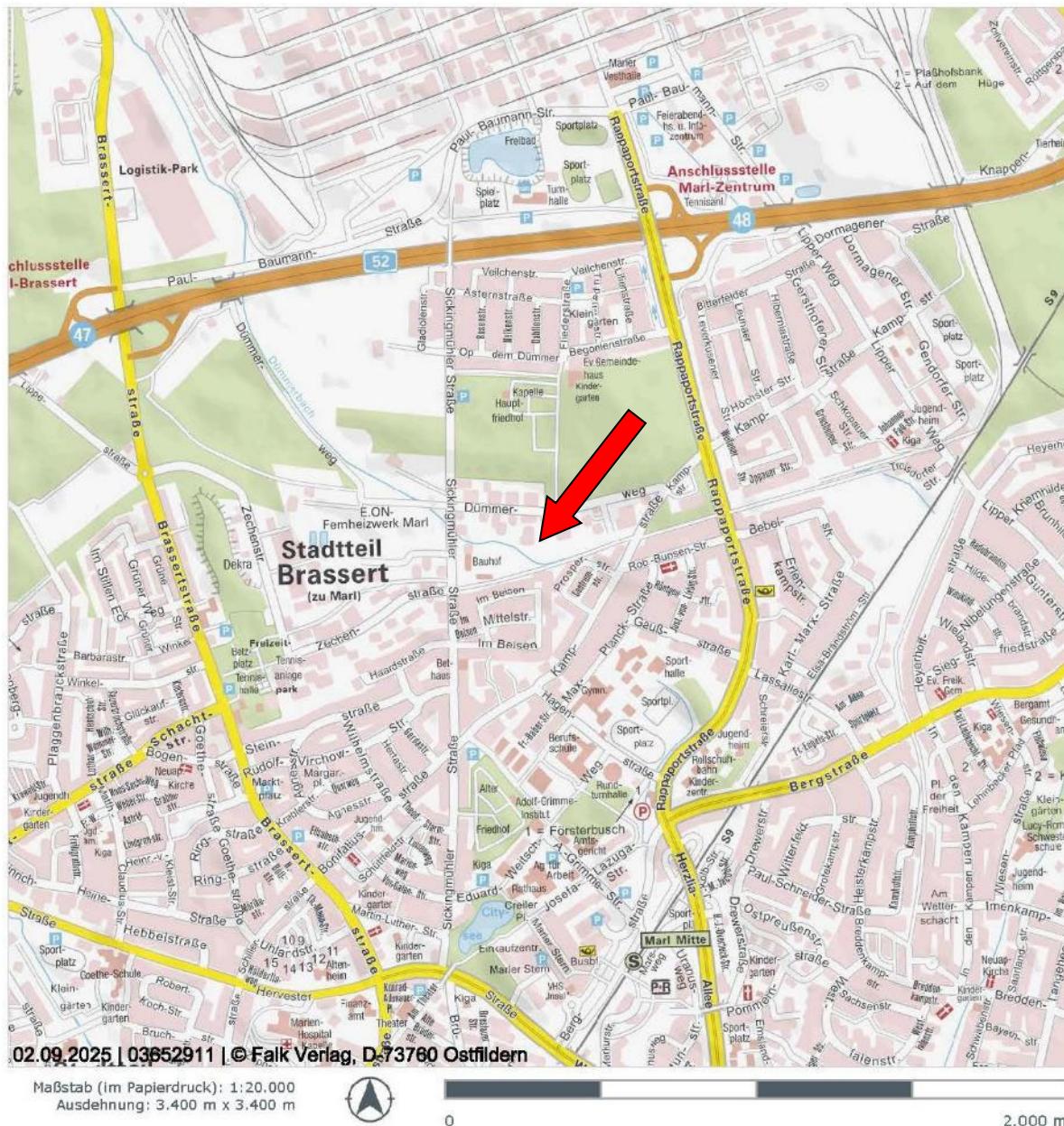
Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sowie die öffentlich-rechtliche Baulasteintragung, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 26 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 28 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 68,5 m.

## 2.1 Stadtplan:

## Regionalkarte MairDumont

45772 Marl, Westf, Dümmerweg 214



**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**

45772 Marl, Westf, Dümmerweg 214





02.09.2025 | 03652911 | © Geobasis.NRW dl-de/by-2-0

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



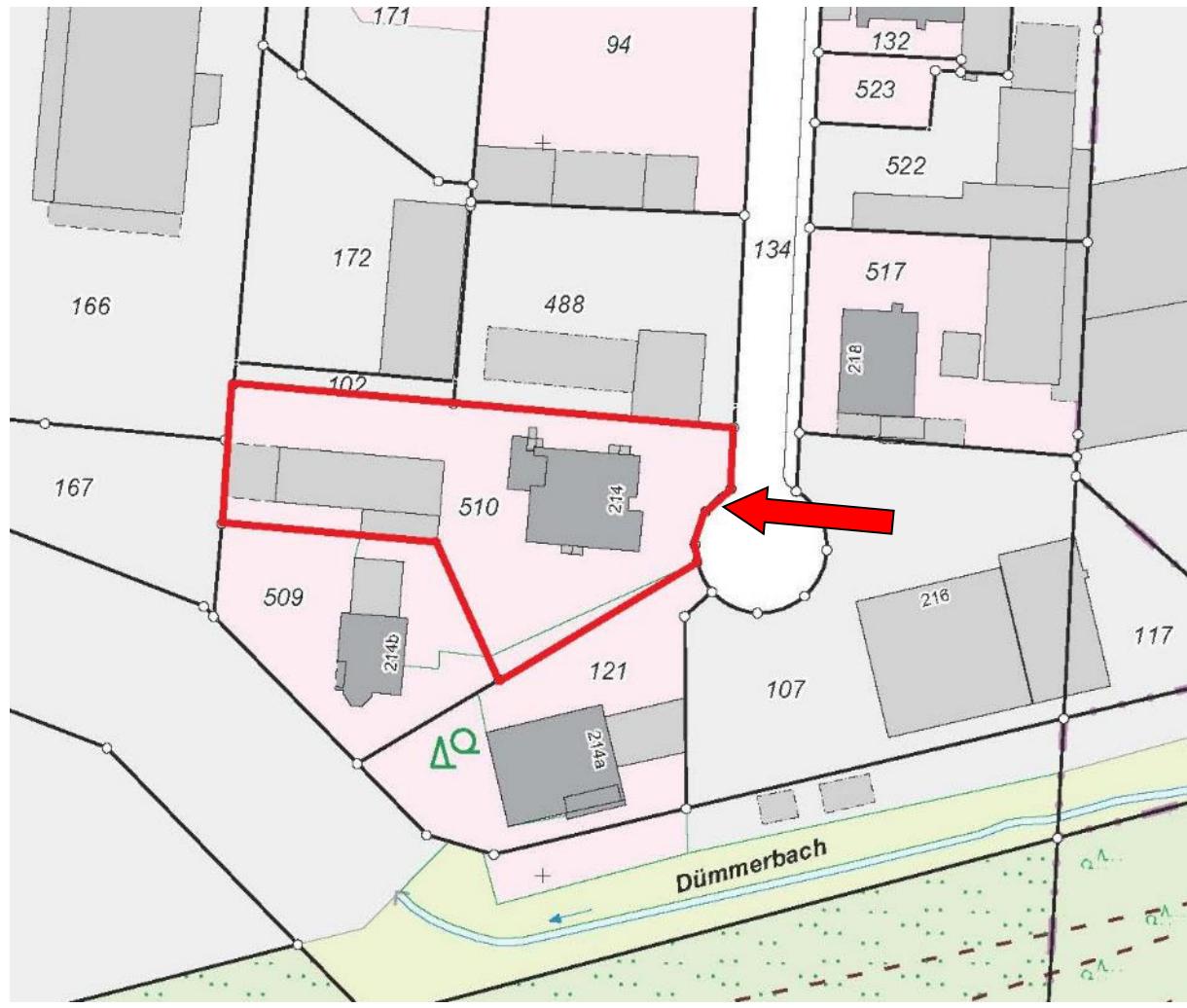
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgerechte Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt,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

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03652911 vom 02.09.2025 auf [www.geoport.de](http://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® 2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WESTRING 303, 44629 HERNE  
[www.sv-scheiper.de](http://www.sv-scheiper.de)

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



Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtmappe auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 4211:

Grundbuch von Marl:	Blatt 4211
Gemarkung:	Marl
Flur:	72
Flurstück:	510
Flurstücksgröße:	1.595 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Dümmerweg 214

### Eintragungen in Abteilung II

#### des Grundbuchs 4211:

##### Ifd. Nr. 1 bis Nr. 17:

Grunddienstbarkeiten – Bergschadenverzichte – für die jeweiligen Eigentümer der in den Berggrundbüchern:

Lfd. Nr. 1: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 22, eingetragenes Bergwerk Brassert

Lfd. Nr. 2: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 23, eingetragenes Bergwerk Brassert

Lfd. Nr. 3: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 24, eingetragenes Bergwerk Brassert I

Lfd. Nr. 4: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 25, eingetragenes Bergwerk Brassert II

Lfd. Nr. 5: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 26, eingetragenes Bergwerk Brassert IV

Lfd. Nr. 6: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 27, eingetragenes Bergwerk Brassert VI

Lfd. Nr. 7: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 28, eingetragenes Bergwerk Brassert VIII

Lfd. Nr. 8: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 29, eingetragenes Bergwerk Brassert IX

Lfd. Nr. 9: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 30, eingetragenes Bergwerk Brassert X

Lfd. Nr. 10: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 2, Blatt 31, eingetragenes Bergwerk Brassert XI

Lfd. Nr. 11: Amtsgericht Haltern, von Lippramsdorf, Band -, Blatt 176, eingetragenes Bergwerk Brassert Fortsetzung I

Lfd. Nr. 12: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 1, Blatt 6, eingetragenes Bergwerk Auguste Victoria

Lfd. Nr. 13: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 1, Blatt 13, eingetragenes Bergwerk Auguste Victoria I

Lfd. Nr. 14: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 1, Blatt 11, eingetragenes Bergwerk Auguste Victoria III

Lfd. Nr. 15: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 1, Blatt 7, eingetragenes Bergwerk Auguste Victoria V

Lfd. Nr. 16: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 1, Blatt 5, eingetragenes Bleizinkerzbergwerk Auguste Victoria

Lfd. Nr. 17: Amtsgericht Marl, von Marl, Band 1, Blatt 4, eingetragenes Bleizinkerzbergwerk Auguste Victoria I

Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Dezember 1970 im Range nach dem Recht Abteilung III Nummer 1 eingetragen am 6. Juli 1971 in Marl Blatt 2413. Mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 2. März 1973.

**Ifd. Nr. 18 und Nr. 19:**

wurden jeweils gelöscht

**Ifd. Nr. 20:**

Grunddienstbarkeit – Wegerecht nebst Leitungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Marl Flur 72 Nummer 509 (Marl Blatt 16361A). Werterhalt gemäß § 882 BGB = 10.000,- DM. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. Mai 1988 eingetragen am 31. Mai 1988.

**Ifd. Nr. 21:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) (Abwasserkanal) nebst Leitungsgefährdungsverbot für die Stadt Marl. Bezug: Bewilligung vom 07.07.2009 (UR-Nr. 180/09, Notar aus Marl). Eingetragen am 14.07.2009.

**Ifd. Nr. 22 und Nr. 23:**

wurden jeweils gelöscht

**Ifd. Nr. 24:**

Verfügungsbeschränkung für einen Miteigentümer, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Essen, 163 IN 34/23). Eingetragen am 19.07.2003.

**Ifd. Nr. 25:**

Über das Vermögen eines Miteigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Essen, 163 IN 84/23). Eingetragen am 04.08.2003.

**Ifd. Nr. 26:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 11/25). Eingetragen am 16.04.2025.

**Eintragungen in Abteilung III**

**des Grundbuchs 4211:**

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

## 2.5 Behördliche Auskünfte:

### Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück, Flur 72, Flurstück 510 (Marl, Dümmerweg 214), folgende Baulasten eingetragen sind:

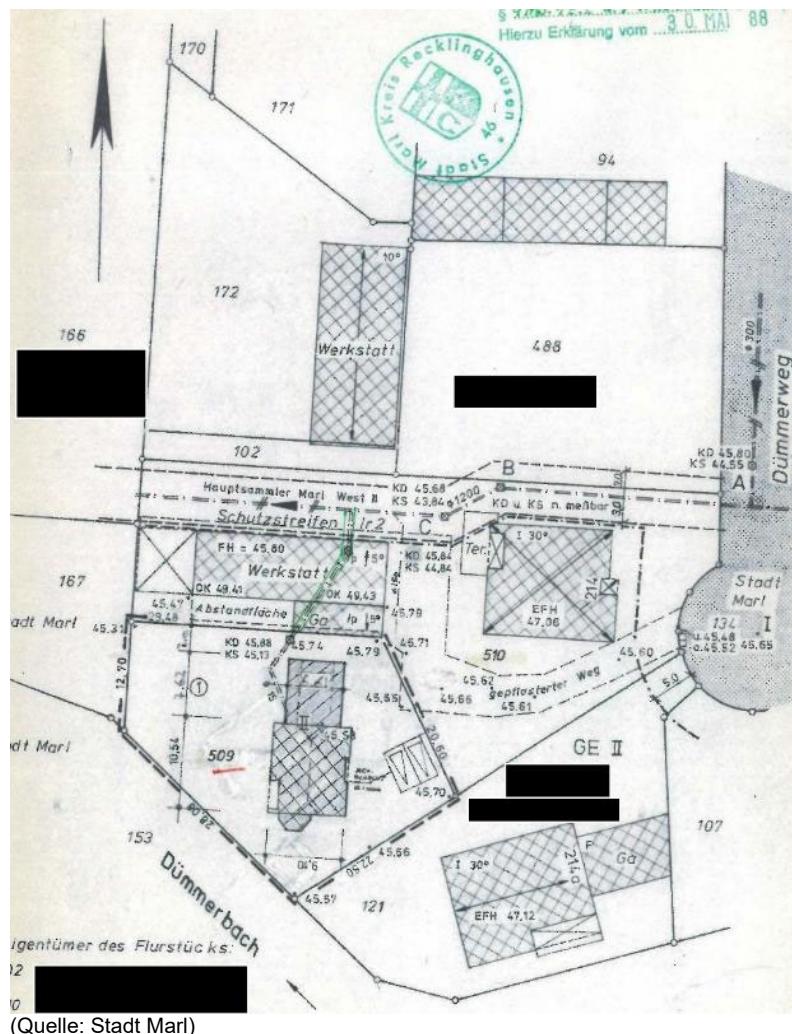
### Baulastenblatt Nr. 1940

Lfd. Nr. 1 / Entwässerung zugunsten Flurstück 509

Übernahme der Verpflichtung gemäß § 83 i.V.m. § 4 Abs. 1 Ziffer 2, §§ 44 Abs. 2 und 45 Abs. 1 BauONW sowie § 9 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Marl vom 17.12.1991, die im Lageplan grün dargestellte Fläche bereitzustellen.

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 30.5.1988 und den Lageplan dazu, der Bestandteil der Erklärung ist.

Marl, den 30.4.1977



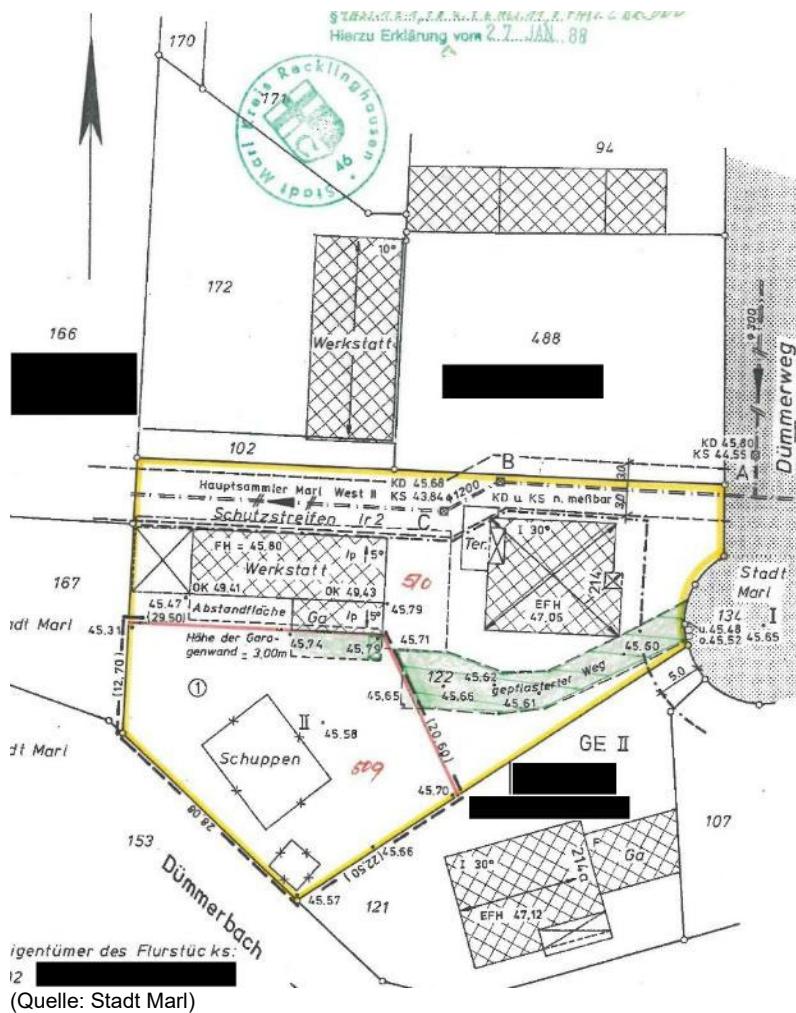
(Quelle: Stadt Marl)

## Lfd. Nr. 2 / Erschließung - Zuwegung - zugunsten Flurstück 509

Übernahme der Verpflichtung gemäß § 78 i.V.m. § 4 Abs. 1 Ziff. 1 und § 8 BauO NRW mit der Maßgabe, die im Lageplan grün dargestellte Fläche zu der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche als Zuwegung zur Verfügung zu stellen.

Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 27.08.1988 und den Lageplan dazu, der Bestandteil der Erklärung ist.

Marl, den 27.08.1988



## Altlasten auskunft:

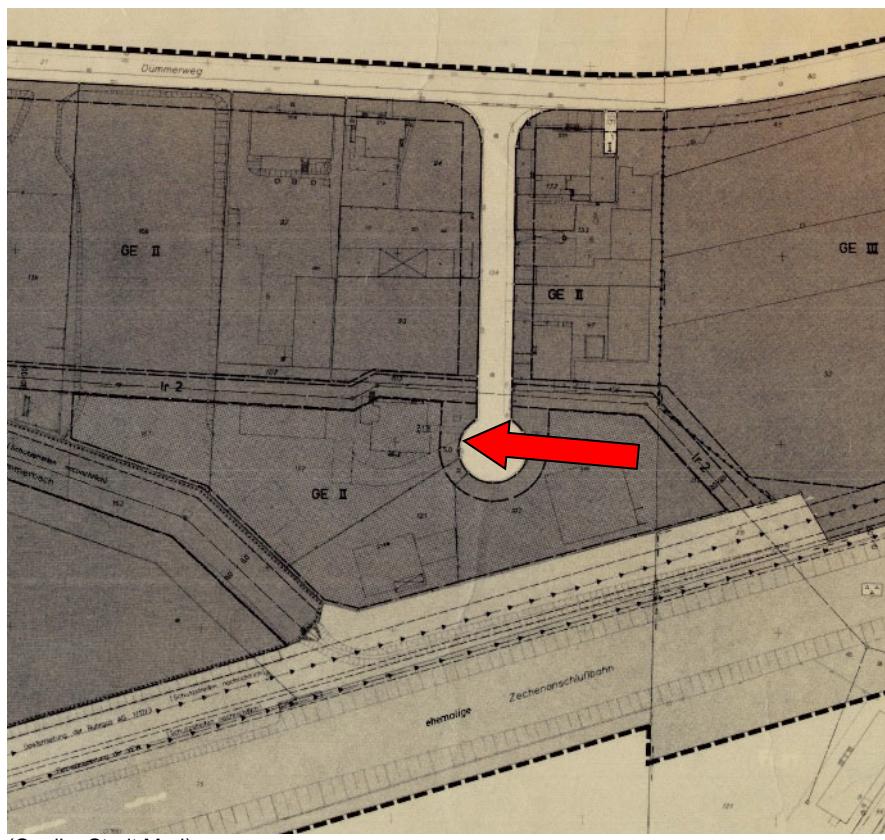
Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Marl, Flur 72, Flurstück 510, Dümmerweg 214 in Marl, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

**Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Gebäude (Marl, Dümmerweg 214, Flur 72, Flurstück 510) mit den dazugehörigen Freiflächen auf den Grundstücken 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.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Marl, Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Sachgebiet Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 50 mit der Bezeichnung „Sickingmühler Straße / Zechenanschlussbahn“ liegt, welcher seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlich ist. Er weist den Bereich, in dem sich das Objekt befindet, als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) aus.



(Quelle: Stadt Marl)

**Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Amt für Arbeit und Soziales, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Dümmerweg 214 in 45772 Marl, keiner öffentlichen Förderung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen unterliegt. Folglich besteht für die genannten Immobilien auch kein Belegungsrecht.

**Erschließungskosten:**

Von der Stadt Marl, Zentraler Betriebshof der Stadt Marl, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Dümmerweg 214 (Flur 72, Flurstück 510) von der öffentlichen Straße Dümmerweg 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 Straßen 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. Kanalschlussbeiträge werden nicht erhoben.

**Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsgebiet (Dümmerweg 214 in Marl, Gemarkung Marl, Flur 72, Flurstück 510) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brassert I“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Brassert I“ 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“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsreichbereich über dem Bewilligungsfeld „Brassert-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma 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 Auskunftsreichbereich kein heute noch relevanter 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.

## **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 01.01.2025 des Gutachterausschusses in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, auf

**55,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer gewerblichen Baufläche mit einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup>, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück, inklusive Einfamilienhaus. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus im vorderen Grundstücksbereich sowie einer Werkstatthalle, Garage und Pkw-Unterstand im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzung des Grundstücks wird die Grundstücksfläche von 1.595 m<sup>2</sup>, auf den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücksteilbereich und den gewerblich genutzten Grundstücksteilbereich, fiktiv aufgeteilt. Für die gewerbliche Nutzung des Grundstücks im hinteren Bereich ist eine Fläche von ca. 560 m<sup>2</sup> als ausreichend anzusehen. Die restlichen 1.035 m<sup>2</sup> werden für die vordere Bebauung mit dem Einfamilienhaus berücksichtigt und mit einem vergleichbaren Bodenrichtwert aus der südlich gelegenen Bodenrichtwertzone, die für das Grundstück nach Art der Bebauung typisch ist, in Höhe von €/m<sup>2</sup> 250,00 in Ansatz gebracht. Auf Grund der Bebauung mit einem Einfamilienhaus in einem Gewerbegebiet wird sachverständigenseits ein Abschlag in Höhe von 35 % und auf Grund der Lärmimmission durch die gewerbliche Nutzung ein weiter Abschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich für die Teilfläche von 1.035 m<sup>2</sup> ein anzusetzender Bodenrichtwert in Höhe von rund €/m<sup>2</sup> 138,00. 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 01.01.2025: 55,00 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 510 Teilfläche Wohnen	1.035 m <sup>2</sup>	138,00 €/m <sup>2</sup>	= 142.830,00 €
Flurstück: 510 Teilfläche Gewerbe	560 m <sup>2</sup>	55,00 €/m <sup>2</sup>	= 30.800,00 €
<b>Bodenwert Flurstück 510 gesamt rund =</b>			<b><u>173.630,00 €</u></b>

## 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:**

01.01.2025

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 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 freistehendes, eingeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus sowie um eine Werkstatthalle, Garage und einen Pkw-Unterstand in einem Gewerbegebiet. Das Einfamilienhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1976/’77 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Laut dem äußeren Anschein nach ist das Dachgeschoss ebenfalls ausgebaut. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Walmdach versehen, welches mit Bitumenschindeln bzw. Kunstschieferschindeln gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind mit einem Klinker versehen. Die Beheizung erfolgt, laut Bauakte, über eine Ölzentralheizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

#### Einfamilienhaus

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit Walmdach; Rest unbekannt
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert (lt. Bauakte)
Ursprungsbaujahr:	ca. 1976/’77 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit hinterlüfteter Verklinkerung (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG und EG (lt. Bauakte); Rest unbekannt

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststein ins KG (lt. Bauakte), Holz auf Stahl mit Stahlgeländer ins DG (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Walm-dach, Eindeckung aus Bitumenschindeln bzw. Kunstschieferschindeln; das Dachgeschoss ist, laut äußerem Anschein, ausgebaut; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster; Rest unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	Zementestrich im KG bzw. schwimmender Estrich im EG (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt

Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	Ölzentralheizung (lt. Bauakte), welche sich im Kellergeschoß befindet; Rest unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung vermutlich über öffentliche Kanalisation; Rest unbekannt
Besondere Ausstattung:	SAT-Schüssel, Markise; Rest unbekannt

Die Werkstatthalle im hinteren Grundstücksbereich wurde, laut Bauakte, ca. 1973/’74 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Pultdach aus einer Holzkonstruktion versehen, welches mit Welleternitplatten gedeckt ist und über eine Rinne mit zwei Fallrohren entwässert wird. Die Fassadenflächen sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteinfenster bzw. ein Kunststofffenster mit Lichtöffnung. Die Erschließung erfolgt über zwei Stahlblechtüren bzw. drei Stahlschwenktore. Der Rest ist unbekannt.

Die Garage an der südlichen Fassade der Werkstatthalle wurde, laut Bauakte, ca. 1978/’79 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet und bietet Platz für zwei hintereinanderstehende Pkws. Die Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Pultdach aus Holzträgern auf I-Trägern versehen, welches mit Wellasbestplatten gedeckt ist und über eine Rinne mit Fallrohr entwässert wird. Die Fassadenflächen sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung erfolgt über zwei Glasbausteinfenster. Die Erschließung erfolgt über ein Stahlschwenktor. Der Rest ist unbekannt.

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Die Zuwegung zum Hauseingang an der Vorderfassade des Einfamilienhauses erfolgt von der Straße aus über eine gepflasterte Fläche zuzüglich vier Steigungen sowie drei Stufen direkt vor der Türe. An der südlichen und nördlichen Fassade des Einfamilienhauses befindet sich jeweils eine Kelleraußentreppe. Die seitliche Wegefläche sowie auch Wegefläche im hinteren Grundstücksbereich sind ebenfalls mit Pflastersteinen ausgelegt. Am Ende der Werkstatthalle wurde, laut Bauakte, ca. 1982 ein Pkw-Unterstand errichtet, welcher Platz für zwei Pkws bietet. Die Konstruktion besteht aus Stahlrohren mit einer Überdachung aus Holzpfetten und einer Eindeckung aus Wellasbestzementplatten als Pultdach. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus sowie um eine Werkstatthalle, Garage und einen Pkw-Unterstand in einem Gewerbegebiet. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, weitere Angaben sind unbekannt.

Das Erdgeschoss teilt sich, laut Bauakte, auf in Diele, WC, Küche, Essecke, Wohnraum, Flur, Kinderzimmer, Bad und Elternzimmer. Über eine interne Treppe vom Flur aus gelangt man runter in das Kellergeschoss, wobei sich hier, laut Bauakte, nur Flur, WC, Dusche, Vorratsraum, Keller, Hobbyraum, Waschküche, Fahrradraum, Heizraum und Öltankraum befinden sowie im Dachgeschoss ein Bodenraum. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses, laut Bauakte, 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 konnten nicht gemessen werden. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist, lediglich von außen, den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen 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 von außen ein zum Teil vorhandener Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Da mir jedoch, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt in das Objekt ermöglicht wurde, wird insgesamt eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines im Inneren möglicherweise weiteren vorhandenen Instandhaltungsrückstaus in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags am Ende des Gutachtens erfolgen.

### 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 eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer Werkstatthalle, einer Garage sowie einem Pkw-Unterstand zu beurteilen. Laut Bauakte wurden das Einfamilienhaus ca. 1976/’77, die Werkstatthalle ca. 1973/’74, die Garage ca. 1978/’79 sowie der Pkw-Unterstand ca. 1982 errichtet. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Gesamtobjekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **30 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus bzw. von 60 Jahren bei der Werkstatthalle, der Garage und dem Pkw-Unterstand, zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche bzw. der Nutzfläche wurden den Unterlagen aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV), die Berechnung der Nutzfläche in Anlehnung an die DIN 277. Das Einfamilienhaus hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> (ohne Dachgeschoss) zuzüglich einer Nutzfläche in der Werkstatthalle von rund 142 m<sup>2</sup>, die sich, wie folgt, aufteilt:

<b><i>Einfamilienhaus / EG</i></b>	<b>Faktor:</b>	<b>Fläche:</b>
<u><b>Diele:</b></u> $3,135 * 7,385 + 0,375 * 1,635 - 1,00 * 3,25$	20,52 m <sup>2</sup> x 0,97	19,90 m <sup>2</sup>
<u><b>WC:</b></u> $1,385 * 1,51$	2,09 m <sup>2</sup> x 0,97	2,03 m <sup>2</sup>
<u><b>Küche:</b></u> $3,135 * 4,76 + 0,375 * 1,385$	15,44 m <sup>2</sup> x 0,97	14,98 m <sup>2</sup>
<u><b>Essecke:</b></u> $3,51 * 4,135$	14,51 m <sup>2</sup> x 0,97	14,07 m <sup>2</sup>
<u><b>Wohnraum:</b></u> $7,01 * 5,51$	38,63 m <sup>2</sup> x 0,97	37,47 m <sup>2</sup>
<u><b>Flur:</b></u> $1,635 * 3,135 - 0,55 * 0,41$	4,90 m <sup>2</sup> x 0,97	4,75 m <sup>2</sup>
<u><b>Kinderzimmer:</b></u> $5,01 * 4,51$	22,60 m <sup>2</sup> x 0,97	21,92 m <sup>2</sup>
<u><b>Bad:</b></u> $3,26 * 3,135$	10,22 m <sup>2</sup> x 0,97	9,91 m <sup>2</sup>
<u><b>Elternzimmer:</b></u> $5,01 * 4,01$	20,09 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>19,49 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	144,52 m <sup>2</sup>
	<b>rund</b>	<b><u>145 m<sup>2</sup></u></b>

### ***Werkstatthalle / EG***

<u><b>Aufenthaltsraum:</b></u> $3,51 * 3,01$	10,57 m <sup>2</sup> x 0,97	10,25 m <sup>2</sup>
<u><b>Waschraum:</b></u> $3,51 * 1,885 + 1,01 * 0,885$	7,51 m <sup>2</sup> x 0,97	7,28 m <sup>2</sup>

WC:

3,51 * 1,885 – 1,125 * 1,00	5,49 m <sup>2</sup> x 0,97	5,33 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------------	---------------------

Werkstatt:

5,51 * 4,51	24,85 m <sup>2</sup> x 0,97	24,10 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Lager:

5,51 * 2,385	13,14 m <sup>2</sup> x 0,97	12,75 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------------	----------------------

Lager:

4,01 * 7,01	28,11 m <sup>2</sup> x 0,97	27,27 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Lager:

4,01 * 7,01	28,11 m <sup>2</sup> x 0,97	27,27 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Lager:

4,01 * 7,01	28,11 m <sup>2</sup> x 0,97	27,27 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Zwischensumme:	<u>141,52 m<sup>2</sup></u>
----------------	-----------------------------

<b>rund</b>	<b><u>142 m<sup>2</sup></u></b>
-------------	---------------------------------

## 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-den Objekt lediglich zum Teil 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 Immobilie, welche entspre-chend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Im-mobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Er-tragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschus-ses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Marl vor. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor, so dass hier keine unterstützende Bewertung erfolgen kann.

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. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird. Weitere Angaben sind unbekannt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Marl und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokalmtmieten bzw. Mietzinsen als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- bzw. Nutzfläche:	Nettokalmtmiete:
		[€/m <sup>2</sup> ]      [€/Monat]
Einfamilienhaus	145 m <sup>2</sup>	6,20      899,00 €
Werkstathalle	142 m <sup>2</sup>	3,50 <u>497,00 €</u>
		1.396,00 €
Garage	1 Stück	60,00 €/Stück      60,00 €
Pkw-Stellplatz	2 Stück	25,00 €/Stück <u>50,00 €</u>
<b>Summe</b>		<b>1.506,00 €</b>

### 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:

**Instandhaltungskosten:**

Haus	14,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Anno
Werkstatthalle	10,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Anno
Garage/Pkw-Stellplatz	106,00 €/Stück/Anno

**Verwaltungskosten:**

Haus/Werkstatthalle	359,00 €/Stück/Anno
Garage/Pkw-Stellplatz	47,00 €/Stück/Anno

<b>Mietausfallwagnis:</b>	3,0 % 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 2025 veröffentlicht.

Für Ein-/ Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Marl wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 %, mit einer Standardabweichung von  $\pm 0,9 \%$ , angegeben. Für gemischt genutzte Gebäude in den Stadtgebieten Dorsten, Gladbeck und Marl (inklusive eines gewerblichen Anteils  $> 20\%$  vom Rohertrag), wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,4 %, mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,9 \%$ , 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 in einem Gewerbegebiet, der Mischnutzung, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, des vorgefundenen Zustands wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts dem äußeren Anschein nach, 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:

$$1.506,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 18.072,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 145 \text{ m}^2 = 2.030,00 \text{ €}$$

$$\text{Werkstatthalle} \quad 10,50 \text{ €/m}^2 \times 142 \text{ m}^2 = 1.491,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage/Pkw-Stellplatz} \quad 106,00 \text{ €/Stck} \times 3 \text{ Stck} = 318,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus/Werkstatthalle} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 718,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage/Pkw-Stellplatz} \quad 47,00 \text{ €/Stck} \times 3 \text{ Stck} = 141,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis  $3,0 \% \text{ von } 18.072,00 \text{ €} = 542,16 \text{ €}$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{5.240,16 \text{ €}} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 5.240,00 \text{ €} \quad - 5.240,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} \quad = \underline{\underline{12.832,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (Teilfläche Wohnen):

$$\text{Reinertrag/ Anno: } \begin{aligned} 4,5 \% \text{ von } 142.830,00 \text{ €} &= - 6.427,00 \text{ €} \\ &= 6.405,00 \text{ €} \end{aligned}$$

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

$$6.405,00 \text{ €} \times 16,29 = 104.337,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt: } \begin{aligned} &= + 173.630,00 \text{ €} \\ &= \underline{\underline{277.967,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo: } \begin{aligned} &= - 0,00 \text{ €} \\ &= \underline{\underline{277.967,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

**Ertragswert:** **rd. 278.000,00 €**

## **5.0 Verkehrswert (Marktwert):**

### **5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:**

#### **Ermittelte Werte**

Ertragswert = 278.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Marl, Flur 72, Flurstück 510, Dümmerweg 214 in 45772 Marl, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23. Juli 2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

**278.000,00 €**

(zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 969,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

festgestellt.

## 5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	278.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag (15 % von 278.000,00 €)	<u>- 41.700,00 €</u>
	236.300,00 €

**Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:** **236.000,00 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Marl, Flur 72, Flurstück 510, Dümmerweg 214 in 45772 Marl, wird am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23. Juli 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

**236.000,00 €**  
(zweihundertsechsunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 822,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

festgestellt.

## 6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>278.000,00 €</b>
<b>ohne Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: zweihundertachtundsiebzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>236.000,00 €</b>
<b>mit Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: zweihundertsechsunddreißigtausend €

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 45 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 15.09.2025  
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.“**