

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

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 – Hülssstraße 111 – 45772 Marl

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 010/24
Gutachtennummer: 2024-06-033

Marl, den 15. Januar 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage bebauten Erbbaugrundstücks Gemarkung Marl, Flur 100, Flurstück 551, Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 9 in 45770 Marl.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag 10.01.2025 ermittelt mit rd.

99.100,00 €

(in Worten: neunundneunzigtausendeinhundert Euro).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nur um das fiktiv unbelastete Grundstück. Die Eintragung Abt. II des zugehörigen Grundbuchblattes Marl Blatt 11619 wird dem Auftraggeber mit gesondertem Begleitschreiben mitgeteilt.

Ebenso nicht berücksichtigt wurde das Erbbaurecht mit den baulichen Anlagen selbst. Hierfür besteht ein gesondertes Erbbaugrundbuchblatt, welches nicht Bewertungsbestandteil ist.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Doppelhaushälfte.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.3	Einzelgarage.....	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	12
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	13
4.3.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	14
4.3.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	15
4.3.4	Bewertung des Grundstücks.....	16
4.4	Bodenwertermittlung.....	16
4.4.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	16
4.4.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
4.4.3	Verkehrswert.....	18
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	20
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	20
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen.....	20
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
6	Verzeichnis der Anlagen.....	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden soll ein Erbbaugrundstück, welches mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaut ist.	
	Die baulichen Anlagen sind nicht Bewertungsgegenstand.	
Objektadresse:	Kolberger Straße 9 45770 Marl	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von:	Marl
	Blatt-Nr.:	11619
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Gemarkung:	Marl
	Flur:	100
	Flurstück:	551
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Kolberger Straße 9
	Größe:	324 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Marl Adolf-Grimme-Straße 3 45768 Marl
	Auftrag vom 07. Juni 2024
Eigentümer: (laut Grundbuch)	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft	
Derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und wird augenscheinlich im üblichen Umfang bewirtschaftet.	
Nachfolgenutzung:	Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken wird auch als Folgenutzung angesehen.	
Wertermittlungsstichtag:	10. Januar 2025	
Tag der Ortsbesichtigung:	10. Januar 2025	
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn:	11.00 Uhr
	Ende:	11.15 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt, weil diese nur bedingt Gegenstand der Wertermittlung sind.	

Es wurde lediglich geprüft, ob eine bauliche Anlage vorhanden ist und ob diese augenscheinlich eine längere Restnutzungsdauer aufweist, als die Restlaufzeit des Erbbaurechts. Erst dann müsste dem Erbbaugrund ein Zeitwertanteil der baulichen Anlagen zugeordnet werden. Dies wurde jedoch nicht festgestellt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Zum Ortstermin war der Sachverständige Volker Rüping anwesend.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)
- Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadtatlas® Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen für die Stadt Marl vom 02.08.2024
- Beglaubigter Ausdruck des Grundbuchblattes von Marl Blatt 11619, Seiten 1 – 10 von 10, vom 30.04.2024 mit letzter Änderung vom 30.04.2024
- Erbbaurechtsvertrag des Umlegungsausschusses der Stadt Marl vom 01.03.1973
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Recklinghausen vom 02.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl vom 08.08.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Zentralen Betriebshofes Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 12.08.2024
- erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Recklinghausen	
Lage:	Marl liegt am Nordrand des Ruhrgebietes und südlich des Münsterlandes. In der Stadt werden alljährlich die Adolf-Grimme-Filmpreise vergeben. Wirtschaftlich ist die Stadt geprägt durch eine große Ansiedlung des Chemieparks Marl und eines bereits stillgelegten Steinkohlenbergwerks (Verbundbergwerk Auguste-Victoria/Blumenthal).	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Marl hat ca. 87.000 Einwohner.	
Flächenausdehnung:	Marl, gesamt:	(87,6 km ²)
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Marl ist wie das übrige Ruhrgebiet, stark geprägt von dem derzeit stattfindenden Strukturwandel. Die beschäftigungsstärksten Unternehmen kommen aus den Bereichen Chemie und Logistik.	
Theater/Museen:	In Marl bietet u. a. das Theater ein sehr abwechslungsreiches Programm. Am Rathaus befindet sich das Skulpturenmuseum Glaskasten, in dem überwiegend zeitgenössische Kunst ausstellt wird. Im Volkspark befindet sich die restaurierte Wassermühle aus dem 17. Jahrhundert, die derzeit als Heimatmuseum genutzt wird.	
Naherholung/Freizeit:	Im Stadtteil Alt-Marl befindet sich der Volkspark mit Teichanlagen, dem Guido-Heiland-Bad, einer Reithalle und einer Tennisanlage. Weitere Freibäder befinden sich am Chemiepark und im Ortsteil Marl-Hüls.	
Bildung:	In Marl sind Schulen aller Art zu finden. Angefangen von Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich auch Gymnasien, Gesamtschulen sowie Sonder- und Förderschulen im Stadtgebiet. Die Aus- und Weiterbildung wird durch verschiedene andere Schulen wie z. B. dem Hans-Böckler Berufskolleg abgerundet.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Recklinghausen	(ca. 9 km entfernt)
	Bochum	(ca. 22 km entfernt)
	Dortmund	(ca. 40 km entfernt)
	Essen	(ca. 30 km entfernt)
	Münster	(ca. 59 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Düsseldorf	(ca. 70 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 52 Richtung Münster bzw. Essen Auffahrt Marl-Frentrop	(ca. 4 km entfernt)
Bahnhof:	Anschlussstelle Marl-Mitte	(ca. 2 km entfernt)
Flughafen:	Dortmund-Wickede Düsseldorf Rhein-Ruhr	(ca. 51 km entfernt) (ca. 64 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Marl-Stadtmitte. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur vereinzelt in der Nähe, ansonsten im Ortskern Marl-Brassert oder im Marler Stern.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Kreuzstraße in unmittelbarer Nähe. Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerstädtische Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	Nach Einsicht in die Lärmkartierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) liegen zum Bewertungsobjekt keine Lärmdaten vor. Demnach liegt der Lärmpegel im Bereich des Bewertungsobjektes bei weniger als 55 dB. Eine Anpassung wegen Lärmemissionen wird daher nicht für erforderlich gehalten.
Topographie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	rd. 14 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 551: 324 m ² (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)
Grundstücksform:	trapezförmige Grundstücksform, gartenseitig schmaler werdend

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	Verkehrsberuhigte Kommunalstraße, Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, Gehwege, Parkplätze und Straßenbeleuchtung im üblichen Umfang vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zur Nachbarbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Bergbaubedingte Einwirkungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet in dem der Bergbau umgegangen ist. Alle untertägigen Abbautätigkeiten wurden jedoch bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Aus der Kartierung von Abbautätigkeiten der RAG (Ruhrkohle-Aktiengesellschaft) konnte im Internet unter Bürgerinformationsdienst (https://geodaten.rag.de) festgestellt werden, dass zumindest im Einwirkungsbereich des Bewertungsobjektes kein Kohleabbau mehr seit dem Jahr 1969 erfolgte. Vorangegangene Abbautätigkeiten sind jedoch unbekannt. Bergbaubedingte Einwirkungen (Schieflagen, Rissbildungen o. ä.) wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Ein Bergschadenminderwertverzicht ist im Grundbuchblatt nicht eingetragen. Sofern Bergschäden festgestellt werden, sind diese dem Betreiber oder dem Rechtsnachfolger anzuzeigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass größere Bergschäden wertneutral beseitigt werden. Bei kleineren Bergschäden (z.B. leichte Rissbildung und geringe Schieflagen) wird in ehemaligen Abbaubereichen davon ausgegangen, dass diese Einwirkungen mit in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Eine beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Marl, Blatt 11619, Seiten 1 – 10 von 10 vom 30. April 2024 mit letzter Änderung vom 30. April 2024 wurde vom Sachverständigen eingesehen.
---------------------------------------	--

Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1
Grundstück Gemarkung Marl, Flur 100, Flurstück 551, Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 9, Größe 324 m²

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbaurecht auf die Dauer von 99 – neunundneunzig – Jahren seit dem 13. März 1973. Unter Bezugnahme auf die Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuches von Marl Blatt 4340 eingetragen am 22. Juni 1973. Mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 14. April 1978.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 10/24). Eingetragen am 30.04.2024.

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.

Anmerkungen zu Abt. III:	Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Altlasten:	Nach Auskunft des Fachdienstes Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – des Kreises Recklinghausen vom 02.08.2024 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 5, Seite 1).
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Marl sind zu dem Bewertungsgrundstück mit Stand 08.08.2024 keine Eintragungen vorhanden (vgl. Anlage 5, Seite 2).
Denkmalschutz:	Ein Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 38a, rechtsverbindlich seit dem 18.10.1973 vor.

Nähere Informationen zum aktuell gültigen Bauplanungsrecht können im Internet unter www.regioplaner.de eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Bei den vorhandenen baulichen Anlagen wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft des Zentralen Betriebshofes, Abteilung Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Marl vom 12.08.2024 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 5, Seite 3).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht durchgeführt, weil diese nur bedingt Gegenstand der Wertermittlung sind. Es wurde lediglich geprüft, ob eine bauliche Anlage vorhanden ist und ob diese augenscheinlich eine längere Restnutzungsdauer aufweist, als die Restlaufzeit des Erbbaurechts. Erst dann müsste dem Erbbaugrund ein Zeitwertanteil der baulichen Anlagen zugeordnet werden. Dies wurde jedoch nicht festgestellt.

3.2 Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude einseitig angebaut ausgeführt, unterkellert, Dachgeschoss vorhanden
Baujahr:	etwa um 1973/1974
Restnutzungsdauer	Bei der straßenseitigen Außenbesichtigung wurde ein überwiegend bauzeittypischer Zustand festgestellt. Ausgehend vom Baujahr 1974 ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag rd. 51 Jahre alt. Unter Berücksichtigung der modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von rd. 29 Jahren.
Außenansicht:	Verblendfassade mit bauzeittypischen Holzfenstern, tlw. Kunststofffenstern (weiß) an der Giebelseite

3.3 Einzelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	eingeschossiges Gebäude, als Einzelgarage Die Garage ist beidseitig angebaut ausgeführt und hat ein Flachdach.
Baujahr:	etwa um 1973/1974 (Annahme, wie Wohnhaus)
Restnutzungsdauer	Bei der straßenseitigen Außenbesichtigung wurde ein überwiegend bauzeittypischer Zustand festgestellt.

Ausgehend vom Baujahr 1974 ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag rd. 51 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung der modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei Garagen ergibt sich für die Garage eine Restnutzungsdauer von rd. 9 Jahren.

Außenansicht:

Verblendfassade mit bauzeittypischem Garagentor

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage bebauten Erbbaugrundstücks Gemarkung Marl, Flur 100, Flurstück 551, Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 9 in 45770 Marl zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 9			
Grundbuch Marl	Blatt 11619	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Marl	Flur 100	Flurstück 551	Fläche: 324 m ²

4.2 Vertragsdaten des Erbbaurechts

Im Beschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Marl vom 01.03.1973 wurde im Zuge des Umlegungsverfahrens Nr. 4 ein Erbbaurechtsvertrag vereinbart, der hier nur auszugsweise genannt wird.

Erbbaurechtgegenstand:	§ 1 Erbbaurechtsvertrag: Grundstück Gemarkung Marl Flur 100 Flurstück 551 Grundbuch von Marl Band 122 Blatt 4827, Grundstücksgröße: 324 m ² .
Vertragspartner, Rechtsnachfolge:	§ 1 Erbbaurechtsvertrag: Der Erbbaurechtsvertrag gilt auch für die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien.
Dauer des Erbbaurechts:	§ 1 Erbbaurechtsvertrag: Die Laufzeit des Erbbaurechts wurde mit 99 Jahren, beginnend mit Rechtskraft des Umlegungsbeschlusses vereinbart.
Erbbaurechtsgeber:	wird an dieser Stelle aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt, ist dem Amtsgericht Marl jedoch bekannt
Erbbaurechtsnehmer:	wird an dieser Stelle aus Datenschutzgründen nicht mitgeteilt, ist dem Amtsgericht Marl jedoch bekannt
Beginn:	§ 1 Nr. 2 Erbbaurechtsvertrag i. V m. Eintragung im Grundbuchblatt Marl Blatt 11619 Abt. II Nr. 1: Der Vertragsbeginn wurde im Grundbuchblatt mit dem 13. März 1973 eingetragen.
Ende:	Das Erbbaurecht endet regulär am 12. März 2072. Die reguläre Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt demnach noch rd. 47 Jahre.
Entschädigung beim Heimfall:	§ 7 Erbbaurechtsvertrag: Der Erbbaurechtsgeber hat einen Heimfallanspruch, der auch an einen Dritten übertragen werden kann. Die Entschädigung bei Ausübung des Heimfallanspruchs beträgt $\frac{3}{4}$ des Verkehrswertes des Erbbaurechts

Entschädigung bei Zeitablauf:	§ 10 Erbbaurechtsvertrag: Die Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts ist in Höhe von $\frac{3}{4}$ des Verkehrswertes zu gewähren, den die Bauwerke und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts haben.
Erbbauzins bei Vertragsbeginn:	§ 16 Erbbaurechtsvertrag: Der anfängliche Erbbauzins des gesamten Grundstücks beträgt 1,20 DM/m ² jährlich.
Vertraglich festgelegte Zahlungsweise:	§ 16 Erbbaurechtsvertrag: Der Erbbauzins ist am 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres für die vorangegangene Zeit fällig.
Vereinbarte Anpassung des Erbbauzinses:	§ 17 Erbbaurechtsvertrag: Zur Wertsicherung wird der vereinbarte Erbbauzins an den Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen gebunden, wie er vom statistischen Bundesamt festgestellt wird. Er betrug im Dezember 1972 141,8 (1962 = 100). Änderungen des Preisindex nach oben oder nach unten haben eine entsprechende Änderung des Erbbauzinses zur Folge, d. h., der Erbbauzins wird in gleicher Relation erhöht oder vermindert, wie sich der Preisindex für die Lebenshaltung nach Feststellung des Statistischen Bundesamtes ändert. Die Änderung tritt nur ein, wenn sie mindestens 5 % des zuletzt festgestellten Erbbauzinses ausmacht. Der neu ermittelte jährliche Erbbauzins ist bei Ziffern unter DM 0,50 abzurunden und über DM 0,50 aufzurunden.
Aktueller Erbbauzins:	unbekannt
Mögliche Anpassung:	Unter Berücksichtigung des anfänglichen Erbbauzinses auf Basis des vorgenannten Lebenshaltungskostenindex hat sich der aktuelle Erbbauzins auf Basis des zwischenzeitlich eingeführten Verbraucherpreisindex um 262,1 % erhöht. Der aktuelle Erbbauzins würde demnach 3,15 DM/m ² jährlich betragen.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehen üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.3.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

Hinweis:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.3.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.4 Bewertung des Grundstücks

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück handelt und die Restnutzungsdauer baulichen Anlagen geringer ist, als die Restlaufzeit des Erbbaurechts, ist dem Bodenwert kein Anteil der baulichen Anlagen zuzuweisen, weil davon auszugehen ist, dass bei Zeitablauf des Erbbaurechts die bauliche Anlage überaltert ist und das Grundstück ggf. frei gemacht wird (zwischenzeitliche Modernisierungen unbeachtet).

Der Verkehrswert entspricht demnach dem objektspezifisch angepassten Bodenwert. Werteeinflüsse aus Abt. II sind gesondert zu berücksichtigen.

4.4 Bodenwertermittlung

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

4.4.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale

Lage und Wert des Bodenrichtwertes

Gemeinde:	Marl
Postleitzahl:	45770
Gemarkungsname:	Marl
Gemarkungsnummer:	5124
Ortsteil:	Stadtmitte
Bodenrichtwertnummer:	3066
Bodenrichtwert:	300 €/m ² (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Tiefe:	30 m
Bemerkung:	Insterburger Straße

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

4.4.2 Ermittlung des Bodenwerts

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Flur:	100
Flurstück:	551
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Grundstücksfläche:	324 m ²
Grundstückstiefe:	rd. 28 m
tats. Nutzung:	Das Flurstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage bebaut.

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenrichtwert, beitragsfrei (ebf.)		300,00 €/m²
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	×	0,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	300,00 €/m ²
Anpassung an Stichtag 10.01.2025 ¹⁾	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	300,00 €/m ²
Ausrichtung des Gartens nach Osten ²⁾	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Stichtag	=	300,00 €/m ²
Anpassung an die Nutzung ³⁾	×	1,00
Anpassung an die Geschosszahl ⁴⁾	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung (rd. 28 m i. M. statt 30 m) ⁵⁾	×	1,02
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	306,00 €/m ²
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	306,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	324,00 m ²
	=	99.144,00 €
Bodenwert, gerundet		rd. 99.100,00 €

Anmerkungen zu den Anpassungen:

- ¹⁾ Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Für das laufende Jahr wird keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- ²⁾ Bei Wohnbaugrundstücken wird die Ausrichtung des Grundstücks, insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung berücksichtigt. Im Bodenrichtwert ist die Ausrichtung nicht berücksichtigt. Es ist daher nahe liegend, dass Grundstücke mit Nordausrichtung gegenüber Grundstücken mit Südausrichtung im Wert geringer anzusetzen sind. Bei dem Bewertungsobjekt wird die Ausrichtung nach Osten weder mit einem Zu- oder Abschlag berücksichtigt.

- 3) Der Bodenrichtwert ist für die allgemeine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für die ein- bis zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Geschossigkeit ist somit nicht erforderlich.
- 5) Für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes wurden vom örtlichen Gutachterausschuss Auswertungsergebnisse veröffentlicht. Demnach ist bei einer Grundstückstiefe von rd. 28 m i. M. ein Zuschlag in Höhe von 2 % anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (Stagnation erwartet) und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 auf **99.100,00 €** geschätzt.

4.4.3 Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 9

Grundbuch Marl	Blatt 11619	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung Marl	Flur 100	Flurstück 551	Fläche: 324 m ²

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage bebauten Erbbaugrundstücks Gemarkung Marl, Flur 100, Flurstück 551, Gebäude- und Freifläche, Kolberger Straße 9 in 45770 Marl wurde entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Bodenwertes zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 mit rd.

99.100,00 €

(in Worten: neunundneunzigtausendeinhundert Euro)

geschätzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nur um das fiktiv unbelastete Grundstück. Die Eintragung Abt. II des zugehörigen Grundbuchblattes Marl Blatt 11619 wird dem Auftraggeber mit gesondertem Begleitschreiben mitgeteilt.

Ebenso nicht berücksichtigt wurde das Erbbaurecht mit den baulichen Anlagen selbst. Hierfür besteht ein gesondertes Erbbaugrundbuchblatt, welches nicht Bewertungsbestandteil ist.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 15. Januar 2025

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023

5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl**
Grundstücksmarktbericht der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl 2024

5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW (Landesbauordnung NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Marl
Anlage 4: Außenaufnahmen
Anlage 5: Amtliche Auskünfte