

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGMa-15-25-HE

Grundstück:

**Käthe-Kollwitz-Straße 20
45768 Marl**

Flur 20

Flurstück 363

Gemarkung Marl

Grundbuchblatt 3915 von Marl



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl
Adolf-Grimme-Straße 3
45768 Marl

Geschäftsnummer:

32 K 23/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Marl, Flur 20, Flurstück 363, Käthe-Kollwitz-Straße 20 in 45768 Marl, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 15.01.2026, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

15. Januar 2026

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

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | Inhaltsverzeichnis: | 2 |
| 1.1 | Einleitung: | 3 |
| 1.2 | Grundlagen: | 5 |
| 1.3 | Sonstige Vorbemerkungen: | 6 |
| 2.0 | Grundstückbeschreibung: | 9 |
| 2.1 | Stadtplan: | 11 |
| 2.2 | Luftbild: | 12 |
| 2.3 | Auszug aus der Liegenschaftskarte: | 13 |
| 2.4 | Grundbuch: | 14 |
| 2.5 | Behördliche Auskünfte: | 15 |
| 2.6 | Ermittlung des Bodenwerts: | 19 |
| 2.6.1 | Bodenrichtwert: | 19 |
| 2.6.2 | Bodenwertfeststellung: | 20 |
| 2.7 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: | 21 |
| 3.0 | Baubeschreibung: | 22 |
| 3.1 | Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: | 23 |
| 3.2 | Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: | 26 |
| 3.3 | Baulicher Zustand/Schäden: | 27 |
| 3.4 | Restnutzungsdauer: | 28 |
| 3.5 | Berechnung der Wohnfläche: | 29 |
| 3.6 | Berechnung der Bruttogrundfläche: | 30 |
| 4.0 | Wertermittlung des bebauten Grundstücks: | 31 |
| 4.1 | Ermittlung des Sachwerts: | 35 |
| 4.1.1 | Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen: | 35 |
| 4.1.2 | Sachwertberechnung: | 36 |
| 4.2 | Ermittlung des Ertragswerts: | 37 |
| 4.2.1 | Mietsondierung: | 37 |
| 4.2.2 | Bewirtschaftungskosten: | 37 |
| 4.2.3 | Liegenschaftszinssatz: | 38 |
| 4.2.4 | Ertragswertberechnung: | 39 |
| 5.0 | Verkehrswert (Marktwert): | 40 |
| 6.0 | Fotoanlage: | 41 |
| 7.0 | Baupläne: | 44 |

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 12.08.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeigentum, Grundbuchblatt 3915 von Marl, Gemarkung Marl, Flur 20, Flurstück 363, Käthe-Kollwitz-Straße 20 in 45768 Marl, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 15.01.2026, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt zusammen mit dem Eigentümer sowie seinem privaten Betreuer besichtigt werden konnte. Das Gebäude konnte von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Marl der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 10.06.2025 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 örtlich aufgemessen werden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt mittels der Maße des vor Ort angefertigten Aufmaßes, die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.01.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein teilweise unterkellertes, beidseitig angebautes Einfamilienhaus, welches an der Vorderseite eingeschossig und an der Rückseite zweigeschossig ist, zuzüglich zwei Pkw-Stellplätze. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Vor Ort wurde festgestellt, dass sich an der Rückseite im Erdgeschoss, im Bereich des massiven Balkons, eine Balkonerweiterung aus einer Stahlkonstruktion mit Gitterrosten befindet. Eine baurechtliche Genehmigung hierzu liegt in der Bauakte nicht vor. Ob die Erweiterung des Balkons genehmigungsfähig oder nachgenehmigungsfähig ist, kann nur im Wege einer Bauvoranfrage beim zuständigen Bauordnungsamt beantwortet werden. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrags. Die Fläche der Erweiterung wird dadurch in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Ein gültiger Energieausweis 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 10.06.2025
- 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 (RGBl.,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) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und 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 der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, 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 südwestlich in der Stadt Marl, im Ortsteil Alt-Marl und ist ca. 2,9 km vom Marler Stern entfernt. Das Grundstück wird von der Käthe-Kollwitz-Straße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen, welche für Fahrzeuge als Sackgasse ausgebildet ist. Die Grundstücksgröße beträgt 375 m² in abgetreppter Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,8 km vom Marler Stern

ca. 2,5 km von der A 52, Anschlussstelle Marl-Frentrop

ca. 8,0 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 3,6 km vom Bahnhof Marl Mitte

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten Einfamilienhaus bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „gut“ bzw. „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 Alt-Marl.

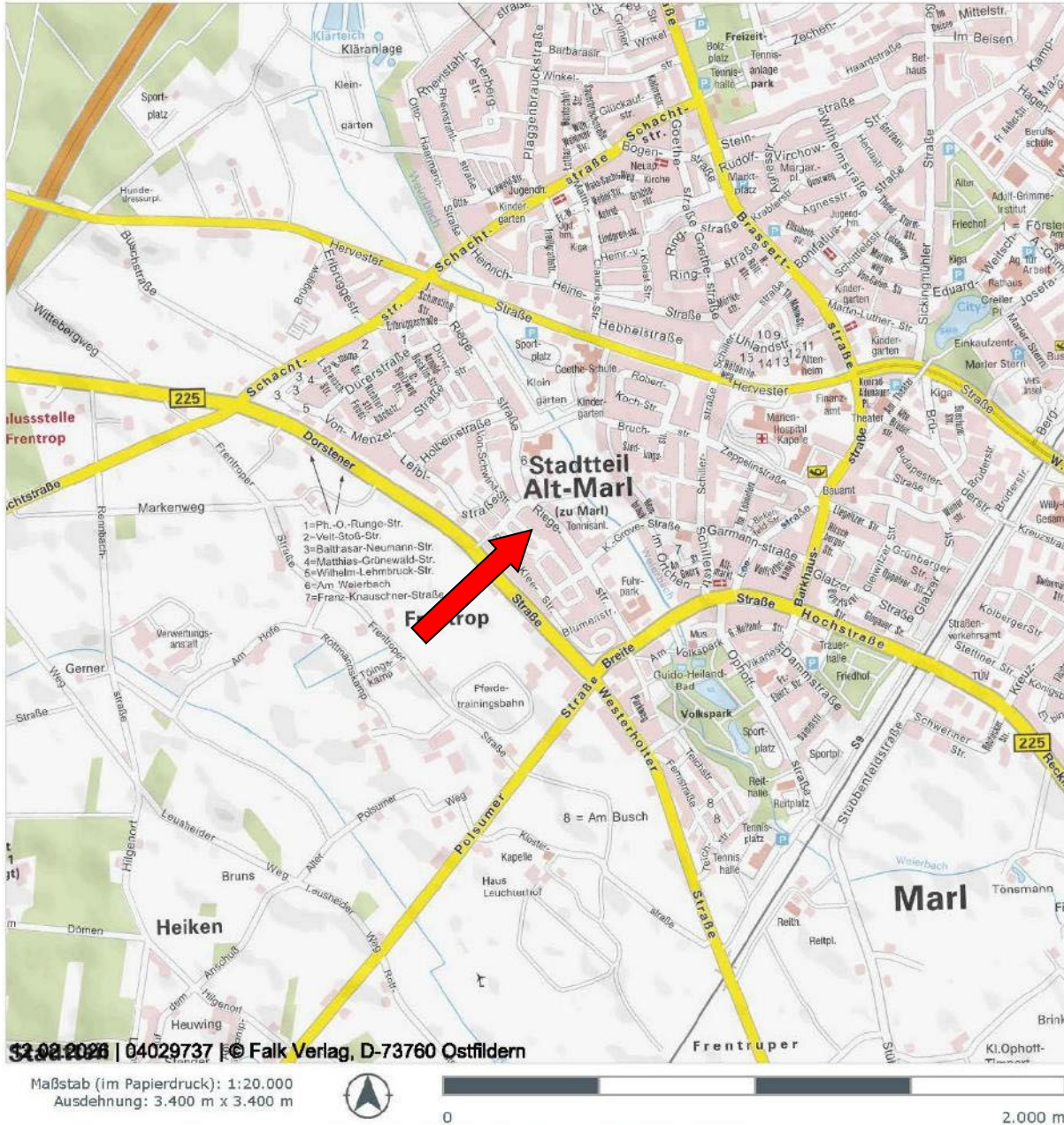
Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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 öffentlich-rechtliche Baulasteintragung, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 40 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 11 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 34,5 m.

2.1 Stadtplan: Regionalkarte MairDumont

45768 Marl , Westf, Käthe-Kollwitz-Str. 20



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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04029737 vom 12.02.2026 auf 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® 2026

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45768 Marl , Westf, Käthe-Kollwitz-Str. 20



Geoport



12.02.2026 | 04029737 | © Geobasis NRW d-d6/by 2-0

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

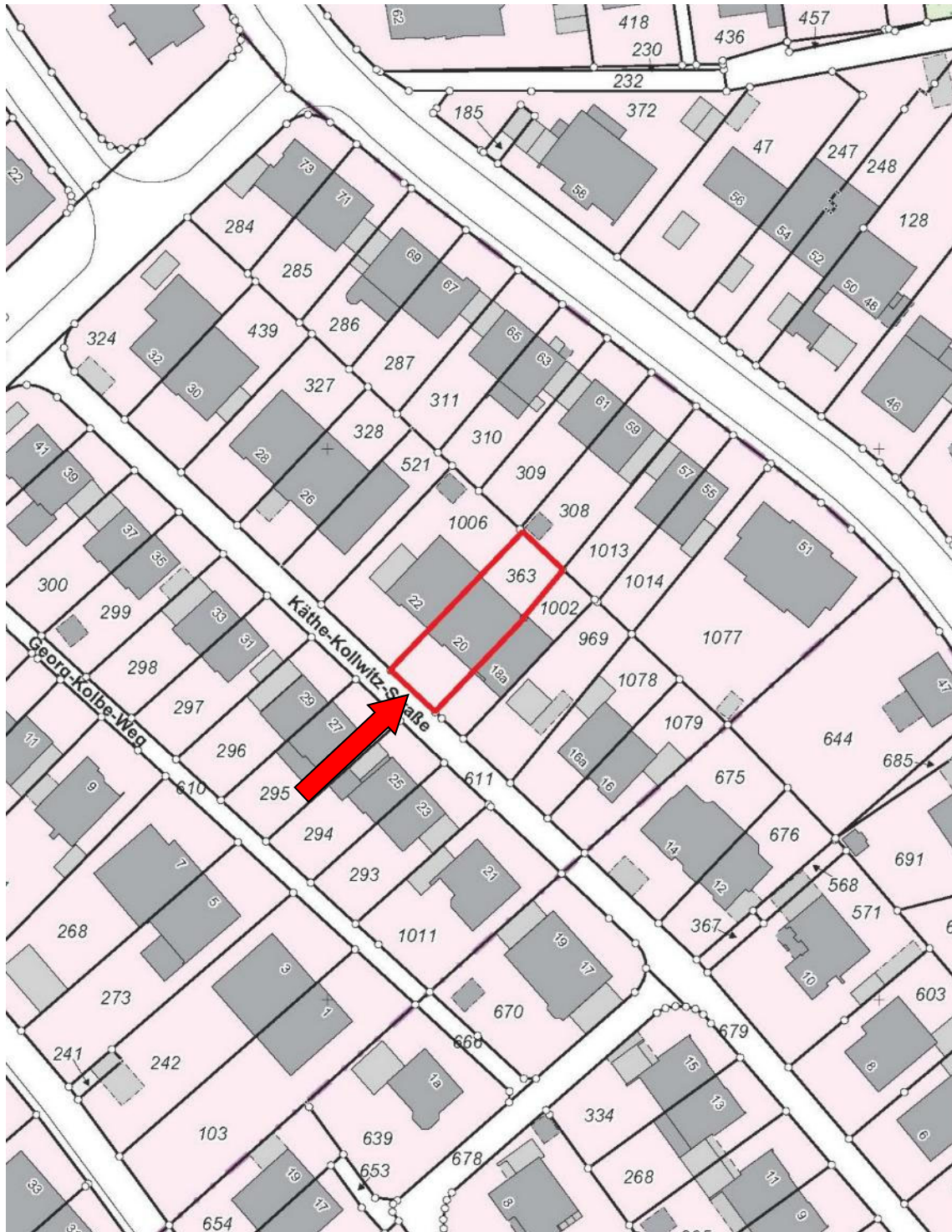
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04029737 vom 12.02.2026 auf 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® 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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 Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 3915:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Grundbuch von Marl: | Blatt 3915 |
| Gemarkung: | Marl |
| Flur: | 20 |
| Flurstück: | 363 |
| Flurstücksgröße: | 375 m ² |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche |
| Lage: | Käthe-Kollwitz-Straße 20 |

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 3915:

lfd. Nr. 1 bis Nr. 3:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 23/25). Eingetragen am 10.06.2025.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs 3915:

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

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Marl, Flur 20, Flurstück 363, Käthe-Kollwitz-Straße 20 in Marl, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Marl, Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Sachgebiet Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 14 mit der Bezeichnung „Dorstener / Blumenstr.“ liegt, welcher seit dem 12.08.1966 rechtsverbindlich ist. Er weist den Bereich, in dem sich das Objekt befindet, als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) mit einer eingeschossigen Bebauung aus.



(Quelle: Stadt Marl)

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Dienststelle Bauordnungsamt – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Gebäude (Käthe-Kollwitz-Straße 20, Flur 20, Flurstück 363) 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.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Marl, Amt für Arbeit und Soziales, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Käthe-Kollwitz-Straße 20 in 45768 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 Käthe-Kollwitz-Straße 20 (Flur 20, Flurstück 363) von der öffentlichen Käthe-Kollwitz-Straße 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-Änderungssetztes Nordrhein-Westfalen, KAG-ÄG NRW, vom 5. März 2024 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 generell abgeschafft worden. Kanalanschlussbeiträge werden nicht erhoben.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt der angegebene Auskunftsbereich (Käthe-Kollwitz-Straße 20 in Marl, Gemarkung Marl, Flur 20, Flurstück 363) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brassert“ und über einem

inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Brassert" 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 Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Brassert-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine 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 Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er 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 Wertermittlungstichtag (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 Grundstückswerte 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

310,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbaufläche und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

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:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von ca. 34,5 m wird, gegenüber der Grundstückstiefe von 35 m vom ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, kein Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht.

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:

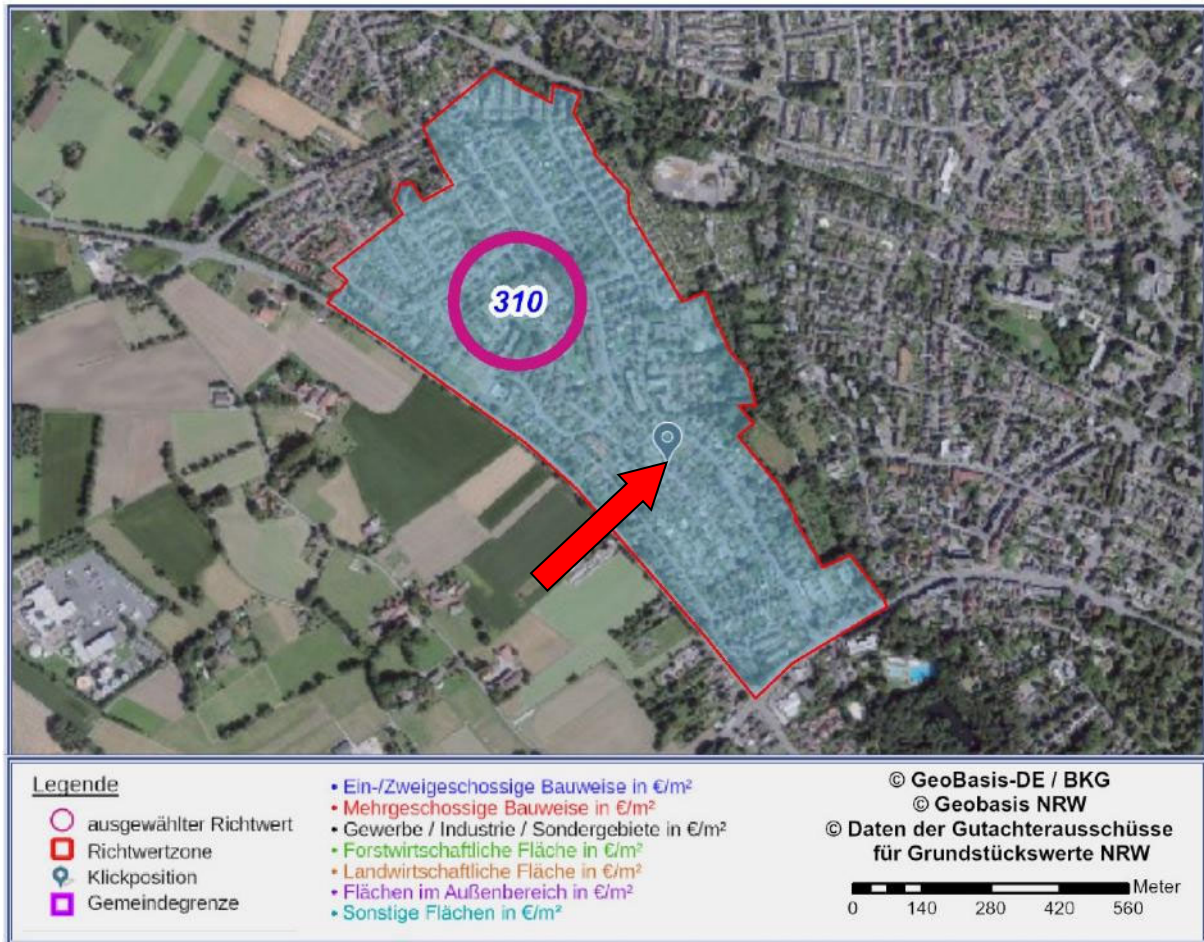
zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 310,00 €/m²

kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

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: 363 | 375 m ² | 310,00 €/m ² | = | 116.250,00 € |
| Bodenwert Flurstück 363 | | rund | = | <u>116.300,00 €</u> |

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 Aussagen des Eigentümers und 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, der Aussagen des Eigentümers beim Ortstermin 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 teilweise unterkellertes, beidseitig angebautes Einfamilienhaus, welches an der Vorderseite eingeschossig und an der Rückseite zweigeschossig ist.

Das Einfamilienhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1972/'73 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie nachträglich teilweise modernisiert. Das Gebäude ist an der Vorderseite eingeschossig und an der Rückseite zweigeschossig, teilweise unterkellert und mit einem Flachdach versehen, welches mit Bitumenschweißbahnen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind an der Vorderseite mit Riemchen bzw. an der Rückseite mit einem nachträglich angebrachten Wärmedämmputz versehen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Erdgeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizung. Die Fenster sind größtenteils aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind teilweise dem Alter entsprechend bzw. teilweise als normal zu bezeichnen. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

| | |
|----------------------|--|
| Bauweise: | konventionell massive Mauerwerksbauweise, ein- bzw. zweigeschossig mit Flachdach in Bungalowbauweise zweiseitig angebaut |
| Unterkellerung: | das Gebäude ist teilweise unterkellert (Untergeschoss) |
| Ursprungsbaujahr: | ca. 1972/'73; nachfolgend teilweise modernisiert |
| Rohbau/Konstruktion: | Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Außenwände: | Mauerwerk mit Riemchen an der Vorderfassade bzw. nachträglich angebrachtem Wärmedämmputz an der Rückfassade |
| Geschossdecken: | Stahlbeton über KG, Holzbalken über EG |
| Wärmedämmung: | an der Rückfassade nachträglich angebrachter Wärmedämmputz sowie nachträgliche Dämmung/Erneuerung des Daches; ein gültiger Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Treppen: | Stahlbeton mit Fliesen ins KG; Stahlkonstruktion mit Natursteinplatten im EG |
| Dachkonstruktion/ Dacheindeckung: | Flachdach aus Holz mit Dämmung und Eindeckung aus Bitumenschweißbahn |
| Dachentwässerung: | Innenentwässerung |
| Fenster: | größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 2008 bzw. 2013) und Kunststoffrollläden; tlw. Dreifachverglasung; tlw. Glasbausteinfenster |
| Innentüren: | Holztüren mit Stahlzargen |
| Oberböden: | Estrich mit Fliesen, Laminat bzw. Natursteinplatten |

| | |
|-------------------------|---|
| Wandverkleidungen: | verputzt, gestrichen, tlw. tapeziert, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel |
| Deckenverkleidungen: | verputzt, gestrichen, abgehängte Decke |
| Elektro-Installation: | eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich im Erdgeschoss; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen |
| Sanitär-Installationen: | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und bodenebene Dusche im EG; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und Badewanne im Bad sowie eine separate, bodenebene Dusche jeweils im KG |
| Heizung: | Gaszentralheizung, welche sich im Erdgeschoss befindet |
| Warmwasserbereitung: | erfolgt zentral über die Heizung |
| Hausanschlüsse: | Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden; Hebeanlage im Untergeschoss |
| Besondere Ausstattung: | Einbauleuchten, offener Kamin, Balkon Photovoltaikanlage, Wallbox (Funktion nicht bekannt) |

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung zum überdachten Hauseingang im Erdgeschoss an der Vorderfassade erfolgt von der Straße aus über eine plattierte Wegefläche. Die gepflasterte Freifläche vor dem Haus bietet Platz für zwei Pkws. An der rückwärtigen Fassade gelangt man vom Untergeschoss aus über eine Ausgangstür direkt auf die befestigte Terrasse sowie über zwei Stufen in den Garten. Hier befinden sich ein Holzgartenhaus sowie ein Schuppen. Die Wegeflächen im Garten sind plattiert. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät bzw. mit Sträuchern bepflanzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein teilweise unterkellertes, beidseitig angebautes Einfamilienhaus, welches an der Vorderseite eingeschossig und an der Rückseite zweigeschossig ist, zuzüglich zwei Pkw-Stellplätze. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Windfang, Bad, Diele, Flur, Kinderzimmer, Küche, Essdiele, Hauswirtschaftsraum sowie über eine offene Treppe mit sieben Stufen hoch ins Wohnzimmer mit angrenzenden Kaminzimmer und Balkon. Von der Essdiele aus gelangt man ebenfalls über eine offene Treppe mit sieben Stufen runter in das Untergeschoss, welches sich anordnet in Flur, Bad, Dusche und drei Zimmer. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses dem heutigen Standard und ist als funktionell normal 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, wobei das Bad und die Dusche im Untergeschoss innenliegend sind ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Die Raumhöhen wurden von mir gemessen, die liegen z. B. im Erdgeschoss bei ca. 3,84 m bzw. bei ca. 2,47 m lichter Höhe und im Untergeschoss bei ca. 2,49 m lichter Höhe. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist 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 im Rahmen des Ortstermins ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Die Wand- Boden und Deckenflächen sind überwiegend malermäßig aufzuarbeiten.
- Die Elektroinstallation ist fachgerecht zu prüfen.
- Die Sanitärinstallation ist fachgerecht zu prüfen.
- An den Innentüren sind teilweise Schäden erkennbar.
- Die Außendämmung an der Gebäuderückseite ist fachgerecht zu prüfen und fertigzustellen.
- Der Gartenbereich ist zu entrümpeln.
- An der Balkonerweiterung fehlt eine fachgerechte Absturzsicherung
- Die Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich, sind fachgerecht aufzuarbeiten.
- Das Dach ist fachgerecht zu prüfen.
- Laut Mitteilung des Eigentümers sind die überwiegenden Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in Eigenleistung, bzw. mit Freunden und Bekannten ausgeführt worden.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **45.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

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 durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein ein- bzw. zweigeschossiges Einfamilienhaus zu beurteilen, welches ca. 1972/'73 errichtet sowie nachträglich teilweise modernisiert wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **49 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem örtlichen Aufmaß entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 170 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

| <i>Erdgeschoss</i> | Faktor: | Fläche: |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| <u>Windfang:</u> 2,48 * 1,60 | 3,97 m ² x 1,00 | 3,97 m ² |
| <u>Bad:</u> 1,21 * 2,25 | 2,72 m ² x 1,00 | 2,72 m ² |
| <u>Diele:</u> 2,48 * 2,13 | 5,28 m ² x 1,00 | 5,28 m ² |
| <u>Flur:</u> 1,22 * 1,39 | 1,70 m ² x 1,00 | 1,70 m ² |
| <u>Kinderzimmer:</u> 3,18 * 4,75 – 0,39 * 0,56 | 14,89 m ² x 1,00 | 14,89 m ² |
| <u>Küche:</u> 2,92 * 3,80 | 11,10 m ² x 1,00 | 11,10 m ² |
| <u>Essdiele:</u> 6,98 * 3,23 – 1,50 * 1,33 – 1,57 * 1,55 | 18,12 m ² x 1,00 | 18,12 m ² |
| <u>Hauswirtschaftsraum:</u> 3,22 * 2,61 – 0,61 * 1,26 | 7,64 m ² x 1,00 | 7,64 m ² |
| <u>Wohnzimmer:</u> 6,97 * 5,66 | 39,45 m ² x 1,00 | 39,45 m ² |
| <u>Kaminzimmer:</u> 3,13 * 3,71 – 0,40 * 1,58 | 10,98 m ² x 1,00 | 10,98 m ² |
| <u>Balkon:</u> 3,29 * 1,82 | 5,99 m ² x 0,50 | <u>3,00 m²</u> |
| | Zwischensumme: | 118,85 m ² |
| <i>Untergeschoss</i> | | |
| <u>Flur:</u> 5,59 * 1,48 – 2,12 * 0,26 + 1,22 * 0,24 | 8,01 m ² x 1,00 | 8,01 m ² |
| <u>Bad:</u> 2,96 * 1,83 – 0,77 * 0,09 | 5,35 m ² x 1,00 | 5,35 m ² |

Dusche:

$$1,50 * 1,42 \qquad 2,13 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \qquad 2,13 \text{ m}^2$$

Zimmer 1:

$$4,67 * 3,29 + 1,40 * 0,38 \qquad 15,90 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \qquad 15,90 \text{ m}^2$$

Zimmer 2:

$$2,72 * 3,66 \qquad 9,96 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \qquad 9,96 \text{ m}^2$$

Zimmer 3:

$$2,73 * 3,65 \qquad 9,96 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \qquad \underline{9,96 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme:} \qquad \qquad \qquad 51,31 \text{ m}^2$$

$$\text{rund} \qquad \qquad \qquad \underline{\underline{170 \text{ m}^2}}$$

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Untergeschoss und Erdgeschoss des Wohnhauses.

Haus (unterkellert):

Untergeschoss

$$11,01 * 5,99 \qquad = \qquad 65,95 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$11,01 * 5,99 - 3,38 * 1,75 \qquad = \qquad \underline{60,03 \text{ m}^2}$$

$$125,98 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 126 \text{ m}^2}}$$

Haus (nicht unterkellert):

Erdgeschoss

$$11,01 * 7,50 + 3,50 * 0,50 \qquad = \qquad 84,33 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 84 \text{ m}^2}}$$

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 Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Einfamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des Mietspiegels für die Stadt Marl vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (4. Quartal 2025 = 190,6) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

| | | |
|--|---|--------------|
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus | = | 80 Jahre |
| Ursprungsbaujahr Haus | = | ca. 1972/'73 |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus | = | 49 Jahre |

| Gebäudeteil | Brutto- grundfläche | Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche | Herstellungs- wert insgesamt | Wertminde- rung aus Alter + Verschleiß | Gebäudewert zum Zeitwert |
|--|------------------------|---|------------------------------------|---|-----------------------------|
| Haus (un- terkellert) | 126 m ² | 1.572,00 €/m ² | 198.072,00 € | - 39 % | 120.824,00 € |
| Haus (nicht unterkellert) | 84 m ² | 2.057,00 €/m ² | 172.788,00 € | - 39 % | 105.401,00 € |
| Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten | | | | | = <u>226.225,00 €</u> |

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Vordach, Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox = + 10.800,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Holzgartenhaus, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: = + 10.500,00 €
247.525,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 247.500,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) **des Bodenwerts**

b) **des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen** (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

| | |
|---|---------------------|
| Bodenwert nach 2.6.2 | 116.300,00 € |
| Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus | <u>247.500,00 €</u> |
| Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus | 363.800,00 € |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise für Reihenmittelhäuser, im Preissegment von 350.000,00 €, größtenteils dem Sachwert entsprechen (gemäß dem Diagramm im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl). Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes und des vorgefundenen Zustands, hält der Unterzeichner weder einen Abschlag noch einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

| | | | | |
|-----|-------|-----|--------------|---------------|
| 0 % | v. H. | von | 363.800,00 € | <u>0,00 €</u> |
| | | | Summe: | 363.800,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: | <u>-45.000,00 €</u> |
| | 318.800,00 € |

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 319.000,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Marl und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, wird, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Objektmiete in Höhe von insgesamt 1.200,00 € (inklusive der beiden Pkw-Stellplätze und der Gartennutzung), als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 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 ² Wohnfläche/Anno |
| Pkw-Stellplatz | 106,00 €/Stück/Anno |

Verwaltungskosten:

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

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.2.3 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. 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, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren, des vorgefundenen Zustands wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Marl, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 %, ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte

| | | |
|-------------|---|--|
| Sachwert | = | 319.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage) |
| Ertragswert | = | 321.000,00 € |

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Marl, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Marl, Flur 20, Flurstück 363, Käthe-Kollwitz-Straße 20 in 45768 Marl, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Januar 2026, auf insgesamt

320.000,00 €

(dreihundertzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.882,- €/m² Wohnfläche inklusive der zwei Pkw-Stellplätze.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 40 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 19.02.2026

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.“