

Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtenexposés

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

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

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

DIPL.-ING. (FH) VOLKER RÜPING

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN
UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



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

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

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

Geschäftsnummer: 032 K 026/25
Gutachtennummer: 2025-11-069

Marl, den 28. Mai 2026

EXPOSÉ zum GUTACHTEN



Bei dem Bewertungsobjekten handelt es sich um das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen bebaute Grundstück Gemarkung Marl, Flur 80, Flurstück 471, Gebäude- und Freifläche, Martin-Luther-Straße 3 in 45768 Marl.

Verkehrswert: 739.000,00 €

Lage:	Brassert
Baujahr:	1958 (reel), 1975 (fiktiv) wegen Modernisierungen
Gebäudenutzung:	eine Gewerbeeinheit im EG, acht WE in den Obergeschossen
Vermietungssituation:	voll vermietet, derzeitige Nettokaltmiete = 51.260,00 €/a Es wurde eine Mindermiete in Höhe von 8.265,84 €/a festgestellt. Bei drei Wohneinheiten wird in Kürze eine Mieterhöhung vorgenommen.
Gewerbe- und Wohnflächen:	Gewerbeeinheit : NF = 206,41 m ² Wohnflächen, gesamt: WF = 515,78 m ²
Baulasten:	Es liegt eine Abstandsflächenbaulast vor. Die Wertminderung wurde mit rd. 3.000,00 € berücksichtigt.
Altlasten, Denkmalschutz:	Altlasten liegen nicht vor. Ein Denkmalschutz besteht ebenfalls nicht.
Erschließungsstatus	Das Bewertungsgrundstück ist beitragsfrei.
Grundstücksgröße:	Flurstück 471: 507 m ²
Ausstattungsstandard:	überwiegend einfacher Standard
Bauschäden/Baumängel:	Es wurde ein Wertabschlag von rd. 15.000,00 € angesetzt.
Anmerkungen:	Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten. Die Einsichtnahme des kompletten Gutachtens wird allen Bietinteressenten dringend angeraten!