

Uwe Cors, Dipl.-Ing. Hochbau, Architekt  
Mitglied im Bund Technischer Experten (BTE) e.V.

Von der Industrie- und Handelskammer zu Essen öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dipl.-Ing. UWE CORS**

Sachverständigenbüro  
für Grundstücke  
und Gebäude



Sachverständigenbüro Cors • Postfach 34 01 02 • 45073 Essen

## Exposé

zum

Gutachten Nr. 2306030 - Az. AG Velbert: 014 K 006/23

über den Verkehrswert (Marktwert)  
des Objektes Gemarkung Velbert, Flur 57, Flurstück 467,  
in der Lage

*Schmitz Heide / Obere Flandersbach  
42549 Velbert*

**unbelasteter Verkehrswert: 74.000,00 €**

Wert der Lasten und Beschränkungen: 0,00 € (nachrichtlich)

*Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 05. Juli 2023*

**Hinweise:**

Das Exposé (*Auszüge aus dem Originalgutachten*) ist eine Kurzversion und unterscheidet sich u.a. dadurch, dass es kein Kammersiegel mit Unterschrift, sowie keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Die Arbeit unterliegt dem Urheberrechtsschutz. Es bleiben alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Wegen der Möglichkeit des öffentlichen Zugriffs, kann nur eingeschränkte Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02051/945-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Velbert eingesehen werden. (Dringend empfohlen!)

## A) Daten

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von 5.198,00 qm, gelegen ca. 3,2 km südwestlich des Stadtzentrums von Velbert und hier in Grenznähe zu der Stadt Heiligenhaus. Die Umgebung zeichnet sich überwiegend durch unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke aus.

Das Grundstück konnte im Rahmen des Ortstermins nicht betreten werden. Es war zum Stichtag, soweit einsehbar, eingezäunt und stark bewachsen. Aus dem Luftbild und den Einblicken vor Ort lässt sich entnehmen, dass auf dem Grundstück einfachste Gebäude (Holzschuppen, etc.) vorhanden und Fahrzeuge bzw. Fahrzeugteile abgestellt sein dürften. Konkrete Einzelheiten dazu konnten nicht in Erfahrung gebracht werden, da das Grundstück nicht betreten werden konnte.

Die Wertermittlung führte zu folgenden Ergebnissen:

### Daten:

|                   |                                    |                    |
|-------------------|------------------------------------|--------------------|
| Art des Objektes: | unbebautes Grundstück              |                    |
| Straße:           | Schmitz Heide / Obere Flandersbach |                    |
| PLZ, Ort:         | 42549 Velbert                      |                    |
| Baujahr:          | ./.                                |                    |
| Gemarkung:        | Velbert                            |                    |
| Flur:             | 57                                 |                    |
| Flurstück:        | 467                                | <u>5.198,00 qm</u> |
| Grundstücksgröße: |                                    | 5.198,00 qm        |

### Sonstige Angaben:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Miet-/Pachtverhältnis:        | unbekannt  |
| Wohnungsbindung:              | nein   |
| Erschließung:                 | Lage im Außenbereich,<br>ein Erschließungsbeitrag fällt zurzeit<br>nicht an. |
| Altlasten:                    | nicht im Altlastenkataster verzeichnet                                       |
| Planungsrechtliche Situation: | Außenbereich, Beurteilung nach § 35<br>BauGB                                 |

**Rechte, Lasten und Beschränkungen:**

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| Abt. II: | Zwangsversteigerungsvermerk |
| Baulast: | keine Eintragung            |
| Zubehör: | unbekannt                   |

**B) Grundstück; Lage und Beschaffenheit**Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 3,2 km südwestlich des Stadtzentrums von Velbert und hier in Grenznähe zu der Stadt Heiligenhaus.

Die Umgebung zeichnet sich überwiegend durch unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke aus.

Beschaffenheit

Das Grundstück ist insgesamt etwa rechteckige geschnitten, in etwa eben und bewachsen. Die Zufahrt erfolgt aktuell an der nordöstlichen Grundstücksecke über einen kleinen Zwickel, welcher in einfacher Weise als Weg ausgebildet ist.

**C) Zusammenfassung der Ergebnisse****Werte:**

|            |             |
|------------|-------------|
| Bodenwert: | 78.000,00 € |
|------------|-------------|

**Verkehrswert (Marktwert)**

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| <b>im unbelasteten Zustand:</b> | <b><u>74.000,00 €</u></b> |
|---------------------------------|---------------------------|

*Wert der Lasten und Beschränkungen:  
(nachrichtlich, vgl. Anlagen)*

|               |
|---------------|
| <u>0,00 €</u> |
|---------------|

*Nachrichtlich:*

*Verkehrswert (Marktwert)*

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| <i>im belasteten Zustand:</i> | 74.000,00 € |
|-------------------------------|-------------|

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Wert je qm Fläche: | rd. 14,00 €/qm |
|--------------------|----------------|