

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

E x p o s é

zum

Gutachten Nr. 2309056 - Az. AG Velbert: 014 K 008/23

über den Verkehrswert (Marktwert)
von Wohnungseigentum Nr. 22,
gelegen im 1. OG rechts,
in dem Objekt

*Am Kostenberg 10, 12
42549 Velbert*

unbelasteter Verkehrswert: 110.000,00 €

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 17. Oktober 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 das Wohnungseigentum Nr. 22 gelegen im 1. Obergeschoss rechts in einem 4-geschossigen Wohnhaus mit insgesamt 29 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und 3 Stellplätzen im Außenbereich, in Velbert-Mitte.

Das Gebäude wurde um 1973 auf einem Reihengrundstück errichtet und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Mit dem Wohnungseigentum Nr. 22 verbinden sich insgesamt 36.459 /1.000.000stel ideelle Miteigentumsanteile bei einer Wohnfläche von rd. 85,00 qm.

Mit dem Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht verbunden.

Das Objekt verfügt über 26 Tiefgaragenstellplätze und drei Stellplätze im Außenbereich. Diese Stellplätze werden und sind durch die Eigentümergemeinschaft vermietet. Die generierten Erträge werden nach den ideellen Miteigentumsanteilen zwischen den Eigentümern aufgeteilt. Somit ist keinem Miteigentümer ein konkreter Stellplatz, sondern ein ideeller Anteil zugeordnet.

Die Wertermittlung führte zu folgenden Ergebnissen:

Daten:

Art des Objektes:	Wohnungseigentum Nr. 22
Straße:	Am Kostenberg 10, 12
PLZ, Ort:	42549 Velbert
Baujahr:	1973
Gemarkung:	Velbert
Flur:	46
Flurstück:	735
Grundstücksgröße:	<u>3.055,00 qm</u> 3.055,00 qm
Wohnfläche rund:	85,00 qm
Ideelle Miteigentumsanteile:	36.459/1.000.000stel

Rechte, Lasten und Beschränkungen:

Grundbuch, Abt. II:	Eintragungen vorhanden (vgl. Anlagen zum Gutachten)
Baulast:	Eintragungen vorhanden (vgl. Anlagen zum Gutachten)

B) Lage und Beschaffenheit

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Velbert Mitte', ca. 2,8 km südwestlich des Stadtzentrums von Velbert in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben einigen Reihenhäusern überwiegend durch Gewerbe- und Industriegebäude in jeweils offener Bauweise aus.

Beschaffenheit

Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es fällt in Richtung Norden leicht ab, die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 37 und 57 Metern.

Wohnung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss rechts (vom Eingang aus gesehen) und verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- Garderobe
- Diele
- Essen/Wohnen
- Gäste-WC (im Grundriss nicht eingetragen)
- Küche
- Bad
- Kind
- Flur
- Eltern
- Loggia

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 22 zugeordnet.

Hinweis

Der Grundriss in der Teilungserklärung weicht von der Örtlichkeit etwas ab. Es fehlt das Gäste-WC.

C) Baubeschreibung

Das Gebäude, in welchem das zu beurteilende Wohnungseigentum liegt, ist 4-geschossig, voll unterkellert und trägt ein Flachdach. Es handelt sich insgesamt um ein Mehrfamilienhaus, welches aus 4 Baukörpern (3- und 4-geschossig) besteht, die versetzt aneinandergebaut sind.

Das Mehrfamilienhaus weist insgesamt 29 Wohneinheiten, eine Tiefgarage mit insgesamt 26 Stellplätzen und 3 Stellplätze im Außenbereich auf.

Baujahr:	1973, spätere Teilmordenisierungen (Dach, Fenster)
Wände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach mit Sperrsichten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2017) mechanische Rollläden (2017)
Türen:	Holztüren mit Futter und Bekleidungen
Wandflächen	
innen:	glatt geputzt, tapeziert und gestrichen
außen:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	Estrich mit Textilbelag in allen Räumen außer Bad, WC und Küche, Küche PVC, Bad + Gäste-WC Fliesen
Treppen:	Stahlbeton mit Werksteinbelag
Installation:	Wasser-, Elektro- und Entwässerungshausanschluss in Normalausführung
Heizung:	Zentralheizung über Gasterme (Gasetagenheizung, Therme in der Küche), Brauchwasser zentral
Sonstiges:	Loggia
Nutzung:	Wohnnutzung
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Energetische Qualität:	überwiegend baujahrestypisch
Baulicher Zustand:	Reparaturanbau in der gesamten Wohnung, Sanierung von Bad, WC und Küche notwendig, Anstricharbeiten Loggia, Rohrleitungen und Elektroinstallationen aus dem Baujahr

Hinweis:

Diese Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dient der Klassifikation des Gebäudes.

D) Zusammenfassung der Ergebnisse

Werte:

durchschnittlicher

Mietwert (Rohertrag): 7.007,00 € /Jahr

Bodenwertanteil: 33.415,00 €

Vergleichswert (Kontrollwert): 110.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert),

im unbelasteten Zustand: 110.000,00 €

Lasten und Beschränkungen:

(nachrichtlich, vgl. Anlagen) 0,00 €

Nachrichtlich:

Verkehrswert (Marktwert)

im belasteten Zustand: 110.000,00 €

Wert je qm Wohnfläche

(bezogen auf unbel. Wert): 1.294,00 €/qm

Ertragsfaktoren/

Rohertragsfaktor: 15,7 (Maklermethode)

Instandhaltungsrücklage:

rd. 43.182,00 € (per 21.06.2023)

Hausgeld:

rd. 258,00 €/Monat (ab 01.10.2023)

Sonstige Angaben:

Mietverhältnis: Eigennutzung

Hausverwaltung:

[REDACTED]

Planungsrechtliche Situation:

kein Bebauungsplan, § 34 BauGB
(vgl. Lit. B)

Erschließung:

Es fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an, das Grundstück ist voll erschlossen.

Altlasten:

- keine Hinweise -

Wohnungsbindung:

- keine -

Zubehör:

nein

Sondernutzungsrechte:

für das Bewertungsobjekt besteht kein Sondernutzungsrecht