

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. 2406021 - Az. AG Velbert: 014 K 016/24

über den Verkehrswert (Marktwert)  
des Objektes

*Elberfelder Straße 14  
42553 Velbert*

**unbelasteter Verkehrswert: 140.000,00 €**

Wert der Lasten und Beschränkungen: - 18.600,00 € (nachrichtlich)

*Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23. Juli 2024*

### Hinweise:

Das Exposé (*Auszüge aus dem Originalgutachten*) ist eine Kurzversion und unterscheidet sich u.a. dadurch, dass es kein Kammeriegel 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 gemischt genutztes Gebäude mit zwei kleinen Ladengeschäften und fünf Wohnungen auf einem 428,00 qm großen Reihengrundstück in Velbert-Neviges. Es grenzt an das Grundstück des Nevigeser Wallfahrtsdoms (auch Mariendom). Der Mariendom ist, nach dem Kölner Dom, die zweitgrößte Kirche im Erzbistum. Das ist insofern relevant, als dass der Dom aufgrund seiner Baugröße die Übernahme von Abstandsflächen auf dem Bewertungsobjekt auslöst (vgl. Anlagen zum Gutachten).

Das Gebäude wurde deutlich vor 1900 errichtet (1850 gemäß Energieausweis, genaues Baujahr unbekannt) und früher als Pfarrhaus genutzt. Es wurde im Zuge seiner Nutzung instandgehalten und teilweise modernisiert. Zum Stichtag wurden nur zwei Wohnungen von einer Partei der Erbgemeinschaft genutzt. Die kleinen Ladengeschäfte und die übrigen Wohnungen standen zum Stichtag leer. Das Objekt weist erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf und ist zum Stichtag als wirtschaftlich verbraucht einzustufen, weil es erhebliche Baumängel und in einigen Grundrissen einen veralteten Zustand aufweist. Es bestehen verschachtelte Raumanordnungen, teilweise Höhenversätze zwischen den Räumen und es sind z.T. geringe Raumhöhen vorhanden.

Um die Mängel zu beseitigen und eine zeitgemäße Lösung im Grundriss zu schaffen, sind erhebliche bauliche Aufwendungen erforderlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Teile der Grundsubstanz, auch nach Neustrukturierung, nach wie vor vorhanden sein werden.

Die Wertermittlung führte zu folgenden Ergebnissen:

### Daten:

Art des Objektes:	gemischt genutztes Gebäude mit zwei kleinen Ladengeschäften und fünf Wohnungen auf einem Reihengrundstück
Straße:	Elberfelder Straße 14
PLZ., Ort:	42553 Velbert
Baujahr:	vor 1900 (1850 gemäß Energieausweis)
Gemarkung:	Neviges
Flur:	1
Flurstück:	233
Grundstücksgröße in qm:	428,00 qm

Wohnfläche rd.:	245,00 qm
Gewerbliche Nutzfläche rd.:	<u>141,00 qm</u>
Wohn- und Nutzfläche insgesamt:	386,00 qm
PKW-Garagen:	keine

### **Rechte, Lasten und Beschränkungen:**

Grundbuch, Abt. II:	Eintragungen vorhanden (vgl. Anlagen zu Gutachten)
Altlasten:	Nicht im Kataster über Altlasten, altlasterverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) des Kreises Mettmann eingetragen.
Baulast:	Abstandsflächenübernahme, (vgl. Anlagen zum Gutachten)
Denkmalschutz:	nein

## **B) Lage und Beschaffenheit**

### Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Neviges', ca. 4,3 km südöstlich des Stadtzentrums von Velbert in einem Wohngebiet in der Nähe einer Kirche (Mariendom). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus.

### Beschaffenheit

#### *Grundstück*

Das Grundstück ist etwa trapezförmig geschnitten und weist eine durchschnittliche Größe auf.

### C) Baubeschreibung

Das Gebäude ist 2- und 3-geschossig, voll unterkellert und trägt ein Satteldach.

Baujahr:	unbekannt, deutlich vor 1900, spätere Modernisierungen
Wände:	teilweise Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Decken:	Holzbalkendecken zu den Obergeschossen, teilweise Kappendecken zum Keller
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegelerdeckung
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden
Türen:	Holztüren mit Futter und Bekleidungen unterschiedlicher Bauart / Ausführung
Wandflächen	
innen:	Tapezierungen, teilweise Holzverkleidungen, Bäder Fliesen
außen:	Schieferfassade
Fußboden:	Schüttung mit Fliesen (Eingang), Holzunterkonstruktion mit verschiedenen Nutzbelägen, Erdgeschoss Laminat
Treppen:	Holztreppen, zum Teil versetzt angeordnet
Installation:	Wasser-, Elektro-, Gas- und Entwässerungshausanschluss in Normalausführung
Heizung:	Gasthermen (3 Stück), Gasaußenwandofen, Nachtspeicher
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Energetische Qualität:	baujahrsentsprechend
Nutzung:	5-Familienhaus und 2 kleine Ladengeschäfte im Erdgeschoss
Sonstiges:	Wallfahrtsort, 3 Bäder (1 Bad ohne Wasser) Wohnungen z. T. nicht abgeschlossen, gefangene Räume, teilweise geringe Kopfhöhen, kleines Nebengebäude (ehem. Stall/WC)
Baulicher Zustand:	erheblicher Reparaturanstau (vgl. Fotos zum Gutachten)

*Hinweis: Vorstehende Baubeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen der Klassifizierung der Gebäude.*

**D) Zusammenfassung der Ergebnisse****Werte:**

durchschnittlicher  
Mietwert (Rohertrag): 25.164,00 €/Jahr

Bodenwert: 136.960,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 301.147,00 €

**Verkehrswert (Marktwert)  
im unbelasteten Zustand,  
in Anlehnung an den  
Ertragswert:**

**140.000,00 €**

Wert pro qm Nutz-/Wohnfläche: 363,00 €

Ertragsfaktor brutto: 5,6

*Nachrichtlich*

Wert der Rentenrealast: - 10.000,00 €

Wert der Baulast: - 8.600,00 €

**Sonstige Angaben:**

Vermietungssituation: zwei Wohnungen Eigennutzung,  
sonstige leerstehend

Planungsrechtlicher  
Status: kein B-Plan, § 34 BauGB

Erschließung: Ein Erschließungsbeitrag nach dem  
BauGB und ein Kanalanschlussbeitrag  
fallen nicht mehr an.