

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. 2209043 - Az: AG Velbert: 014 K 020/21

über den Verkehrswert (Marktwert)
des Objektes

*Kirschenknapp 24
42555 Velbert*

unbelasteter Verkehrswert: 1.060.000,00 €

Einzelwerte:

Wert Flurstück 1062^{*)} (rechnerisch) 18.750,00 €

Wert Flurstück 1257^{*)} (rechnerisch) 1.041.250,00 €

Summe Verkehrswert wie vor: 1.060.000,00 €

^{*)} *Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit*

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 25. Januar 2023

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 großzügiges, aufwendig gestaltetes und in technischer und sonstiger Hinsicht hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus im Villenstil mit einer Doppelgarage auf einem Reihenendgrundstück mit einer Größe von 1.605 qm, gelegen in Velbert-Langenberg.

Das Wohnhaus wurde 1989 und die Garage 2000 errichtet.

Seit der Errichtung wurden augenscheinlich keine wesentlichen Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1991 und ist damit zum Stichtag rd. 31 Jahre alt. Ferner bestehen diverse Baumängel und Bauschäden.

Unweit des Objektes verläuft eine Hochspannungs-Freileitung. Es besteht diesbezüglich in Abt. II des Grundbuches eine Dienstbarkeit (220 kV Hochspannungs-Doppelfreileitungsrecht).

Die Wertermittlungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Daten:

Art des Objektes:	Einfamilienhaus im Villenstil mit einer Doppelgarage mit Reparaturanstau
Straße:	Kirschenknapp 24
PLZ., Ort:	42555 Velbert
Baujahr:	Wohnhaus 1989, Doppelgarage 2000
Gemarkung:	Langenberg
Flur:	10
Flurstücke:	1062, 1257
Grundstücksgröße:	128 qm + 1.477 qm = 1.605,00 qm
Brutto-Grundfläche rd.:	700,00 qm
Wohnfläche ca.:	322,00 qm
Nutzfläche (Schwimmbad etc.) ca.:	194,00 qm
Garagen:	Doppelgarage

B) Grundstück; Lage und Beschaffenheit

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Langenberg', ca. 3,5 km östlich des Stadtzentrums von Velbert. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.

Die Mittelstadt Velbert liegt im Kreis Mettmann (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 13 km südlich des Stadtzentrums von Essen. Velbert trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 81.600 Einwohner (Stand: 31.12.2021). Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 „Kirschenknapp“. Der Bereich ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Beschaffenheit

Der Zuschnitt des Grundstückes ist leicht unregelmäßig, die Oberfläche weitgehend eben. Es liegt an einem Wendekreis und ist somit als Reihen-Endgrundstück einzuordnen.

C) Baubeschreibung

C.1) Wohnhaus

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus im Villenstil. Das Gebäude ist 1-geschossig, voll unterkellert und trägt ein Satteldach mit Krüppelwalmen und zwei Rundgauben.

Baujahr:	1989
Wände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Holzkonstruktion mit Schieferdeckung
Fenster:	Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztüren mit Futter und Bekleidungen, teilweise Glastüren
Wandflächen	
innen:	glatter Putz mit Tapezierungen, Profilierungen, teilweise Holzvertäfelungen, Bäder + WC helle Fliesen
außen:	Wärmedämmverbundsystem mit hellem Anstrich
Fußboden:	Estrich mit verschiedenen Nutzbelägen, Wohnräume Feinsteinzeug, Arbeitszimmer Textil, Eingang Marmor, Küche Fliesen, Bäder + WC Fliesen
Treppen:	geschwungene Holzterrasse mit Textilbelag

Installation:	Wasser-, Elektro-, Gas- und Entwässerungshausanschluss in Normalausführung
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung, ausgeführt als Zweikreissystem
Sonstiges:	Schwimmbad, Sauna, Klimaanlage in Arbeitszimmer und Schlafzimmer, 2 Kamine, 3 Gäste-WCs, 4 Bäder
Barrierefreiheit:	eingeschränkt
Baulicher Zustand:	<p>Das Objekt wurde seit seiner Errichtung augenscheinlich nur in einfacher Weise Instandgehalten. Es liegt umfassender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf vor. Zudem weist das Objekt diverse Baumängel und Bauschäden auf.</p> <p>Die Toranlage ist im Scharnierbereich instabil.</p> <p>Im Innenbereich zeigen sich an diversen Stellen, insbesondere in den Bädern, Rissbildungen (vgl. Foto 20 + 62 beispielhaft).</p> <p>Im Keller schlägt in den Gebäudeaußenecken die Feuchtigkeit durch (Foto 47 beispielhaft).</p> <p>Die Heizung stammt aus dem Jahr 1991, ist damit 32 Jahre alt und absehbar erneuerungsbedürftig.</p> <p>An einigen Stellen, insbesondere im Arbeitszimmer Erdgeschoss, schlägt zum Teil die Feuchtigkeit in Folge der Mängel an der Gebäudefassade durch.</p> <p>Einige Verglasungen sind verkratzt bzw. wolkig/blind.</p> <p>Die Fassade weist diverse Rissbildungen, Putzablösungen und Algenbefall auf (Foto 11-15 beispielhaft).</p> <p>Die Holzverkleidungen an der Traufe und unter dem Balkon sind erneuerungsbedürftig.</p> <p>Im Eingangsbereich ist die Verfügung des Treppenedestes ausgebrochen.</p> <p>Insgesamt verteilen sich diverse kleinere weitere Mängel über das Objekt, es besteht allgemeiner Reparaturanstau.</p>
Nutzung:	Einfamilienhaus
Energetische Qualität:	nicht mehr zeitgemäß

C.2) PKW-Garage

Das Gebäude ist 1-geschossig, nicht unterkellert und trägt ein Flachdach.

Baujahr:	2000
Wände:	Mauerwerk
Decken:	.-
Dach:	Holzkonstruktion, Dämmung und Sperrschichten
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	.-
Tore:	Sektionaltor mit Elektroantrieb
Wandflächen	
innen:	Trockenbau mit Anstrich
außen:	Putz mit hellem Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Treppen:	.-
Installation:	Wasser-, Elektro- und Entwässerungsanschluss in Normalausführung
Heizung:	Heizkörper mit Anschluss an Wohnhaus
Sonstiges:	.-
Barrierefreiheit:	nicht relevant
Baulicher Zustand:	durchschnittlich
Nutzung:	Garage

Hinweis:

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

D) Zusammenfassung der Ergebnisse

Werte:

Bodenwert: 461.900,00 €

Vorläufiger Sachwert: 1.505.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert)

in Anlehnung an den Sachwert: 1.060.000,00 €

Wert pro qm Wohnfläche: 3.292,00 €

Einzelwerte*):

Flurstück 1062: 18.750,00 €

Flurstück 1257: 1.041.250,00 €

Nachrichtlich:

Wert aus Lasten
und Beschränkungen -10.000,00 €

Sonstige Angaben:

Planungsrechtlicher
Status: Bebauungsplan Nr. 238 „Kirschenknapp“,
§ 30 BauGB

Erschließung: Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr
an.

Altlasten: Das Grundstück ist zurzeit nicht im Altlasten-
kataster des Kreises Mettmann ver-
zeichnet.

Wohnungsbindung: - keine -

Vermietung: eigengenutzt

Baulast: - keine -

Abt. II
des Grundbuches: - 220 kV Hochspannungs-
Doppelfreileitungsrecht
- Wegerecht
- Zwangsversteigerungsvermerk
- Eröffnung Insolvenzverfahren
(vgl. Anlagen)

*) Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit (vgl. Lit. E.5).

D.1) Einzelwerte

Die nachstehend ausgewiesenen Einzelwerte ergeben sich rechnerisch.

Es wird empfohlen, die Flurstücke gemeinsam anzubieten, da diese, nicht zuletzt durch die Bebauung, welche auf beiden Flurstücken steht, eine wirtschaftliche Einheit darstellen.

		<u>Einzelwerte</u>
<i>Flurstück 1062^{*)}</i>		
(128 qm ./ 75 qm) * 300,00 €/qm =	15.900,00 €	
75 qm * 38,00 €/qm =	<u>2.850,00 €</u>	
		18.750,00 €
<i>Flurstück 1257^{*)}</i>		
1.060.000,00 € ./ 18.750,00 € =		1.041.250,00 €
<hr/> Summe/Verkehrswert wie vor:		<u>1.060.000,00 €</u>

^{)} Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit*