

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. 2407028 - Az: AG Velbert: 014 K 039/23

über den Verkehrswert (Marktwert)
des Objektes

*Losenburger Weg 32
42549 Velbert*

unbelasteter Verkehrswert: 149.000,00 €

Einzelwerte:

Wert Flurstück 2203^{*)} (rechnerisch) 528,00 €

Wert Flurstück 2204 (rechnerisch) 148.472,00 €

Summe Verkehrswert wie vor: 149.000,00 €

^{*)} *Das Flurstück 2203 ist eine Verkehrsfläche*

Wertermittlungstichtag: 17. Januar 2023

Qualitätsstichtag: 10. Oktober 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!)

Das Objekt wurde durch den Endunterzeichneten bereits unter dem Aktenzeichen 14 K 17/21 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23. Februar 2021 bewertet. Bei dem heutigen Gutachten handelt es sich um eine Aktualisierung des v.g. Gutachtens, da seit der damaligen Bewertung Umstände an dem Objekt eingetreten sein sollen, die den Wert maßgeblich beeinflussen sollen.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit gartenseitigen Anbauten und einem Carport, gelegen auf einem 584 qm großen Reihengrundstück in der Stadt Velbert (Mitte). Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, Flurstück 2203 und 2204. Das Flurstück 2203 ist dem bebauten Flurstück 2204 vorgelagert und eine Verkehrsfläche. (Einzelwerte unter Lit. D.1).

Das heute durchgehend als Wohnhaus genutzte Objekt besteht aus drei Baukörpern. Der erste Baukörper, das Haupthaus, wurde gemäß Bauakte 1932 errichtet und 1938 durch den Anbau eines Zimmers erweitert. Als zweiter Baukörper ist ein Stallgebäude im Jahre 1936 entstanden. Im Jahre 1961 wurde der Stall umgebaut und eine bauliche Verbindung zwischen Haupthaus und Stall hergestellt, sodass die drei Baukörper schließlich zu dem heutigen Gebäude verschmolzen sind. Der Carport ist im Jahre 1988/89 entstanden.

Das Haus ist auch zum heutigen Stichtag als wirtschaftlich verbraucht einzustufen, weil es weiterhin erhebliche Baumängel und im Grundriss einen veralteten Zustand aufweist. Der durch den Schuldner angezeigte Rattenbefall konnte im Rahmen des Ortstermins nicht bestätigt werden.

Um die Mängel zu beseitigen und eine zeitgemäße Lösung im Grundriss zu schaffen, sind erhebliche bauliche Aufwendungen erforderlich.

Auf dem Grundstück besteht ein geringfügiger Überbau (Bewertung nachrichtlich in den Anlagen zum Gutachten).

Die Wertermittlungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Daten:

Art des Objektes:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit gartenseitigen Anbauten und einem Carport mit zwei Stellplätzen
Straße:	Losenburger Weg 32
PLZ., Ort:	42549 Velbert
Baujahr:	Wohnhaus 1932, später erweitert und angebaut, Carport 1988/89
Gemarkung:	Velbert
Flur:	2
Flurstücke:	2203, 2204
Grundstücksgröße:	16 qm + 568 qm = 584,00 qm

B) Grundstück; Lage und Beschaffenheit

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Velbert 'Mitte', ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Velbert in einem allgemeinen Wohngebiet in der Nähe der Markuskirche. 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).

Für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück ist kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Der Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beschaffenheit

Das Flurstück 2203 ist dem bebauten Flurstück 2204 vorgelagert und eine Verkehrsfläche (vgl. Lageplan im Gutachten). Der Zuschnitt des Grundstückes ist leicht winkelig, nördlich ausgerichtet und die Oberfläche ist weitgehend eben.

C) Baubeschreibung

C.1) Wohnhaus

Das Haupthaus ist 1-geschossig, voll unterkellert und trägt ein Satteldach, die Anbauten sind 1-geschossig und tragen Flachdächer.

Baujahr:	1932, spätere Teilmodernisierungen, Bauantrag Stall 1936, Erweiterung Zimmer 1938, Verschmelzung der Baukörper 1961
Wände:	Mauerwerk, teilweise Ständerwerke
Decken:	Stahlbeton zum Keller, Holzbalkendecke zum Dachgeschoss
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegelerdeckung, Flachdach mit Bitumenabdichtung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden
Türen:	helle Holztüren
Wandflächen innen:	glatt geputzt, tapeziert und gestrichen, Bäder weiße Fliesen, ca. 2 m hoch

außen:	Teilweise Mauerwerk mit Putz, teilweise Verkleidungen, teilweise Klinker, Fassade Straßenseite unvollständig
Fußboden:	teilweise Fliesen (Flure und Bad DG), Bad unten Granit, Wohnräume Eichenplanken
Treppen:	Holztreppen zum Keller und Dachgeschoss
Installation:	Wasser-, Elektro-, Gas- und Entwässerungsanschluss in Normalausführung, zwei Bäder in zeitgemäßer Ausgestaltung
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung, Brauchwasser zentral
Sonstiges:	.-
Barrierefreiheit:	eingeschränkt / nicht gegeben
Baulicher Zustand:	Das Objekt weist insgesamt einen unterdurchschnittlichen Zustand auf. Der bauliche Zustand ist den beigefügten Fotos und der dem Gutachten als Anlage beigefügten Liste und dem Schreiben vom 15.07.2024 zu entnehmen.*)
Nutzung:	Einfamilienhaus
Energetische Qualität:	nicht zeitgemäß

*)

Die durch den Antragsgegner vorgelegte Liste mit Hinweisen und die Ausführungen in dessen Schreiben vom 15.07.2024 werden im Rahmen der Bewertung grundsätzlich berücksichtigt. Bei der Bewertung werden die möglichen Werteeinflüsse, welche sich aus dieser Auflistung ergeben können, unter Marktaspekten gewürdigt.

D.2) Carport

Das Gebäude ist 1-geschossig, nicht unterkellert und trägt ein Flachdach. Es handelt sich um einen klassischen Carport in Holzständerbauweise mit einem Garagentor.

Baujahr:	1988/89
Wände:	Holzständer in offener Bauweise
Decken:	./.
Dach:	Flachdach als Holzbinderkonstruktion mit Lichtplatten aus Kunststoff

Fenster:	./.
Türen:	./.
Tore:	Sektionaltor
Wandflächen	
innen:	./.
außen:	./.
Fußboden:	Pflaster
Treppen:	./.
Installation:	./.
Heizung:	./.
Sonstiges:	./.
Barrierefreiheit:	./.
Baulicher Zustand:	teilweise Undichtigkeiten zwischen den Platten, vgl. auch Anlagen zum Gutachten
Nutzung:	Carport
Energetische Qualität:	unerheblich

Hinweis:

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

D) Zusammenfassung der Ergebnisse

Werte:

Bodenwert: 145.500,00 €

Vorläufiger Sachwert: 233.400,00 €

Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den Sachwert:

149.000,00 €

Wert pro qm Wohnfläche: 1.355,00 €

Sonstige Angaben:

Planungsrechtlicher
Status:

kein Bebauungsplan, § 34 BauGB

Erschließung:

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an. Es besteht eine offene Forderung für einen Straßenausbaubeitrag nach dem KAG NRW in Höhe von 1.224 € zzgl. eventuell zukünftig noch anfallender Säumniszuschläge.

Altlasten:

Das Grundstück ist zurzeit nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet.

Wohnungsbindung:

- keine -

Vermietung:

Leerstand (zum Qualitätsstichtag)

Baulast:

- keine -

Abt. II
des Grundbuches:

Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Sonstiges:

Überbau vorhanden
(Wert nachrichtlich i.d. Anlagen zum Gutachten)

D.1) Einzelwerte

Die nachstehend ausgewiesenen Einzelwerte ergeben sich rechnerisch.

Das Flurstück 2203 ist eine Verkehrsfläche und liegt, von der Straße aus gesehen, vor dem bebauten Flurstück 2204.

Verkehrswert, im unbelastetem Zustand 149.000,00 €

Davon entfallen auf

Flurstück 2203 *)	528,00 €
<u>Flurstück 2204</u>	<u>148.472,00 €</u>
Summe	149.000,00 €

*) Das Flurstück 2203 ist eine Verkehrsfläche.