

Exposé

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Auftrags-Nr. 3891-G-23

Einfamilienhaus (freistehend) mit Garage

PLZ, Ort **59929 Brilon**
Straße Violinenstr. 12
Bundesland Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in Amtsgericht Brilon
Bahnhofstr. 32
59929 Brilon
AZ 010 K 008/23
Gutachter/in Christian Abeler
HypZert (F), ö.b.u.v.SV
Monika Voss
Objektbesichtigungstag 20.02.2024
Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag 20.02.2024



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

74.000 EUR

11,4-fache Jahresrohertrag
570 EUR/m² WNfl.

Verkehrswert (Marktwert)

Im Sinne § 194 Baugesetzbuch

Flurstück Flur 17 Nr. 142/38

65.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert)

Im Sinne § 194 Baugesetzbuch

Flurstück Flur 17 Nr. 141/37

9.000 EUR

Fazit

Bewertet wird ein 1949 in Massivbauweise erstelltes, freistehendes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage auf einem insgesamt 428 m² großen Grundstück im Volleigentum.

Das Wohngebäude weist eine Wohnfläche von rd. 110 m² aus. Im Rahmen der Bewertung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, so dass die in dem Gutachten gemachten Angaben zur technischen Ausstattung sowie der derzeitigen Innenausstattung auf Auskunft der Mieter beruhen. Es handelt sich vermutlich um eine einfache Ausstattung mit Modernisierungsbedarf (u.a. Heizung, Elektrik, Dach, Dämmung etc.). Der Gesamtzustand der Bausubstanz kann als unterdurchschnittlich bezeichnet werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Brilon im Ortsteil Hoppecke im Hochsauerlandkreis in Nordrhein-Westfalen. Die Mikrolage ist für Wohnnutzung leicht unterdurchschnittlich geeignet. Die demographische Prognose für die Region Brilon ist negativ. Die Makrolage wird als mittel eingestuft.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Stadt:	Brilon
Einwohner:	insgesamt rd. 25.500 (Stand 12/22, Quelle Statistisches Landesamt)
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen B 251 ca. 4 km, B 7 ca. 5 km entfernt. Brilon. Die BAB 46 Richtung Arnsberg / Ruhrgebiet ist ca. 16 km, die BAB 33 Richtung Paderborn/Bielefeld und BAB 44 Dortmund/Kassel ca. 30 km entfernt, Bahnhof in Brilon Stadt, Brilon-Wald ca. 6 km entfernt
Prognose	
Bevölkerungsentwicklung:	- 6,8 % von 2020 - 2040 (Hochsauerlandkreis – 5,1%, Nordrhein-Westfalen -0,1 %). Der Bevölkerungsrückgang ist jedoch deutlich stärker in den Ortsteilen als in der Kernstadt zu erwarten. (Quelle: Bertelsmannstiftung)

Geographische Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Brilon. Zum Stadtgebiet gehören neben der Kernstadt Brilon 17 Stadtteile. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 229,2 km². Brilon grenzt im Norden an die zum Kreis Paderborn gehörenden Städte Büren und Bad Wünnenberg, im Osten liegt Marsberg, im Südosten die zum hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg gehörenden Gemeinden Diemelsee und Willingen. Die westliche Stadtgrenze teilt sich Brilon mit Olsberg und im Nordwesten liegt die Stadt Rüthen.

Wirtschaftsstruktur, Tourismus

Dienstleistungsunternehmen sind überwiegend mittelständische Unternehmen in Industrie und Handwerk ansässig. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot und Sporteinrichtungen (Hallenbad) sind ebenfalls vorhanden. Der nahegelegene Diemelsee (Hessen) bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Brilon verfügt über eine Berufsschule für Wirtschaft und Verwaltung.

Behörden in Brilon

Kreisverwaltung HSK, Stadtverwaltung, Standesamt, Bauamt, Straßenverkehrsamt, Arbeitsagentur, Finanzamt, BAföG Amt.

Gesundheit

Ärzte, Apotheken, Heilpraktiker, physiotherapeutische Praxen, das Kneipp-Angebot, das Städtische Krankenhaus (Maria-Hilf Brilon GmbH) prägen das Gesundheitswesen vor Ort.

Bildungseinrichtungen

Gymnasium, Haupt- und Realschule, Förderschule (Franziskussschule), 3 Grundschulen, Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung Brilon (Europaschule), staatliches Schulamt, Musikschule, Schulberatungsstelle HSK, Fernuni Hagen - Studienzentrum Brilon, Volkshochschule.

Verkehrsanbindung

Brilon ist an das Fernstraßennetz über die Bundesstraßen 7 und 480 angebunden, die sich auf dem Gebiet der Kernstadt treffen und bis zum Ortsteil Altenbüren über dieselbe Strecke verlaufen. Außerdem beginnen beziehungsweise enden die Bundesstraßen 251 und 516 in Brilon. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen 33 (Richtung Bielefeld: etwa 30 km im Norden bei Bad Wünnenberg), 44 (Richtung Kassel: etwa 33 km im Osten bei Marsberg, Richtung Dortmund: etwa 35 km im Norden bei Geseke) und 46 (Richtung Dortmund: etwa 10 km im Westen bei Olsberg) zu erreichen.

Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Randlage vom Ortsteil Hoppecke mit rd. 1.100 Einwohnern ca. 8 km von Brilon entfernt mit Lage an einer Anliegerstraße (Violinenstraße) ohne größeres Verkehrsaufkommen. Parallel dazu liegt in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße (L870) mit höherem Verkehrsaufkommen. Im unteren Bereich grenzt das Bewertungsgrundstück an die Straße „Krohnenborn“ an. Hier führt eine Regionalbahnlinie Richtung Warburg entlang (Immissionen durch Bahnlärm). In der Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Am Ort gibt es Kindergarten, Grundschule und Hallenbad. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung, der nächste Bahnhof in Brilon Wald in ca. 6 km Entfernung.

Lagequalitätsbeurteilung

Die Wohnlage wird als einfache Wohnlage (1,7) klassifiziert. Sie ist für normale Mietwohnansprüche leicht unterdurchschnittlich geeignet.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks umfasst insgesamt 428 m². Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten, ca. 48 m tief, die Straßenfrontlänge „Violinenstraße“ beträgt ca. 12 m, „Krohnenborn“ ca. 8 m, die mittlere Tiefe ca. 38 m, die Topografie besitzt eine Hanglage in südlicher Richtung.

Baurecht

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 05.01.2023 liegt das Grundstück in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Sonstige bauplanungsrechtliche Satzungen liegen nicht vor.

Bauakten

Die Bauakte der Stadt Brilon wurde eingesehen. Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

- 20.01.1949 Bauschein Nr. 603/1948 Wohnhausneubau
- Rohbau-Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 603/48 vom 20.01.1949
- 16.01.1951 zu Bauschein Nr. 603/48 (Abweichung Dachgeschoss nicht ausgebaut, fehlender Außenputz)
- 15.10.1957 Bauschein Nr. 699/57 Einfriedung an der Straße
- 28.09.1962 Bauschein Nr. 1182/62 Anbau eines Balkons und Umbau zweier Fenster
- 30.05.1980 zu Bauschein Nr. 939/80 Baugenehmigung (Errichtung von zwei Dachgauben)
- 05.08.1980 Bauschein Nr. 383/80 BA Zustimmung zur Bauanzeige

- 20.06.1987 Schlussabnahme zur Baugenehmigung vom 30.05.80 (Dachgauben), Abnahme vom 14.05.1987

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2024 wird bescheinigt, dass auf den Bewertungsgrundstücken keine Baulast eingetragen ist.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 08.01.2024 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke Gemarkung Brilon Flur 17 Flurstücke 141/37 und 142/38, Violinenstraße 12, zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Brilon und Kostenersattungsbeträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Kostenersattungsbetragssatzung der Stadt Brilon nicht mehr zu zahlen sind. Offene Forderungen aus Erschließungsbeiträgen, Kostenersattungsbeträgen oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Für die Violinenstraße 12 in 59929 Brilon-Hoppecke fallen keine Wasser- und Kanalanschlußbeiträge mehr an.

Hausanschlüsse

Das Gebäude ist vermutlich an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen, u. a. Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telefon (Kabel).

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Denkmalbehörde vom 08.01.2024 liegt kein Denkmalschutz vor.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 08.01.2024 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

Vermietungssituation

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist vermietet. Ein Mietvertrag lag nicht vor. Laut Auskunft der Mieter beim Ortstermin wird die Kaltmiete in Höhe von 500,00 EUR an das Finanzamt Lippstadt sowie die Nebenkosten an die Stadt Brilon abgeführt. Angaben über die Mieter werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben übermittelt.

Sonstige Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs bekannt, die einen relevanten Werteeinfluss haben könnten. Es wird daher von diesbezüglicher Lastenfreiheit ausgegangen.

Erläuterungen zum Gebäude

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung aus den städtischen Bauakten. Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Die Angaben zur technischen Ausstattung sowie der derzeitigen Innenausstattung beruhen auf Auskünften der Mieter und konnten vom Sachverständigen nicht geprüft werden.

Das Bewertungsobjekt wird auftragsgemäß dem äußeren Anschein nach bewertet.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude

Die Bebauung besteht aus einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich im unteren Bereich eine Einzelgarage (Zuwegung von der Straße „Krohnenborn“).

Gebäudebeschreibung

(nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung, **teilweise ungeprüfte Angaben des Mieters**)

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr:	1949
Bauweise:	Massivbauweise, voll unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Geschossdecken:	KG-Decke Stahl-Beton-Kappendecke, im EG Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach mit verschiefernten Gauben, Eindeckung Tondachziegel
Fassade:	Putz, Kunststoffbedachung über Eingangsbereich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend Rollläden
Türen:	einfache Holztüren
Treppen:	Holztreppe
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat,
Decken:	tapeziert, gestrichen
Heizung:	Ölheizung (Buderus vermutl. aus 1999) Tank mit 3.000 L Warmwasserversorgung für EG, für DG Durchlauferhitzer (nicht in Betrieb) Flachheizkörper
Elektrik:	Elt.-Ausstattung vermutl. unzeitgemäß, teilweise Erneuerung der Lichtschalter/Steckdosen
Sanitär:	Wände und Böden gefliest, Sanitärobjekte zeitgemäß
Balkon:	überdacht mit Lichtplatten aus Kunststoff

Nebengebäude

Garage: Baujahr nicht bekannt, Fertiggarage, Flachdach, verputzt, Garagenschwinger

Beurteilung der Gebäudekonzeption

Die Gebäudekonzeption entspricht dem Baustil des Baujahres mit einer vermutlich leicht unterdurchschnittlichen Wohnqualität. Das Bewertungsobjekt wurde in der Vergangenheit in geringem Maße

instandgehalten. Laut der Bauakten wurde 1962 ein Balkon angebaut, 1980 erfolgte die Erweiterung des Dachgeschosses durch zwei Dachgauben.

Energieausweis / energetische Gebäudequalität

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor. Es handelt sich gem. der vorgefundenen Bebauung um eine nicht mehr zeitgemäße energetische Ausstattung.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören die befestigten Zufahrt- und Wegeflächen, die Gartenanlage mit Rasenfläche und Sträuchern sowie die Einfriedung mit Holz- und Maschendrahtzaun.

Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude geringfügig durchgeführt.

Die Garage im unteren Grundstücksbereich besitzt eine Zufahrt über den „Krohnenborn“ und ist seitlich abgesackt. Eine Nutzung als PKW-Stellplatz ist laut Auskunft des Mieters nicht mehr möglich, sie wird zum Abstellen von Fahrrädern genutzt.

Nachstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nach Auskunft der Mieter durchgeführt (ca. Angaben):

- 1999 Heizung und Wasserleitungen, Durchlauferhitzer im DG installiert, deren Funktionalität nicht gegeben ist
- Austausch der Sanitärobjekte erfolgte durch die Mieter in den letzten 2-3 Jahren

Der Gebäudezustand ist insgesamt als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen und energetisch nicht mehr zeitgemäß (u.a. alte Ölheizung, Elektrik, keine Dämmung).

Der Modernisierungsbedarf sowie sonstige kleinere Schäden und Mängel sind bereits bei der Ausstattungsstufe sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entsprechend berücksichtigt. Weitere Wertanpassungen sind daher nicht erforderlich.

Wertabschläge

Es erfolgen folgende Abschläge:

- 15 % aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung
- 10 % aufgrund der bestehenden Vermietung,

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein vorrangig eigengenutztes Objekt, sodass bei einem Erwerb eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen werden müsste.

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden der in der Bauakte vorhandenen alten Flächenaufstellungen bzw. Grundrissen entnommen, anhand der vorliegenden Planunterlagen geprüft und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Raumaufteilung

EG: Flur, 2 Zimmer, Küche, Abstellkammer, WC

DG: Flur, Küche, 2 Zimmer, Bad, (Bodenraum = NFL)

Vollkeller

Wohnfläche

Erdgeschoss rd. 62,00 m²

Dachgeschoss rd. 48,00 m²

insgesamt 110,00 m²

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 110 m² WFL/BGF (oberirdisch) = 0,72

Zubehör:

Die Küchenausstattung wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjektes beurteilt, sondern gem. § 95 BGB als „zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“. Es erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten.

Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2023

Bodenrichtwertnummer: 3133

Bodenrichtwert: 22 EUR/m²

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitragszustand: beitragsfrei

Nutzungsart: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: I-II

Fläche: 500-800 m

Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück ist mit 428 m² kleiner als das Richtwertgrundstück. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße konnte nach den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses jedoch nicht festgestellt werden. Die Flächenangabe zum Richtwert hat derzeit lediglich nachrichtlichen Charakter.

Der Bodenrichtwert wurde mit Hilfe der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst:

⇒ 22 EUR/m² x Faktor 1,13 / Faktor 0,96 = 25,00 EUR/m² Bodenwertansatz

Sonstige Abweichungen von der Bodenrichtwertqualität sind nicht erkennbar.

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	10.700
	Sachwert	98.844
	Ertragswert	60.228
Abschläge	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	15,00% 14.827
	Abschlag wegen bestehender Vermietung	10,00% 9.885
Marktwert insgesamt		74.000
davon entfallen:		
auf die Parzelle Flur 17 Nr. 142/38		65.000
auf die Parzelle Flur 17 Nr. 141/37		9.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	570
	x-fache Jahresmiete	11,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	8,75%
	Nettorendite (ReE/x)	2,78%
Mietfläche	Wohnfläche	130m ²
	Nutzfläche	
	Σ	130m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.472
	Jahresreinertrag	2.054
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	68,26%
	Gewerbe	
	i.D.	68,26%