

Gutachten

Verkehrs-/Marktwert § 194 BauGB



Werner Schmitz

Architekt / Dipl.-Ing.
vereidigter Sachverständiger der
IHK Siegen für die
"Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken"
„Schäden an Gebäuden“
„Wohn- und Gewerberaummieten“

Am Kirschenbäumchen 48
57078 Siegen

FON 0271 / 86374

FAX 0271 / 83254

e-mail info@wernerschmitz.de

Register-Nr. 20211034

Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im Einfamilienhaus und Doppelgarage

PLZ, Ort	57271 Hilchenbach
Straße	In der Erzebach 5 ✓
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
ZV-Verfahren	Peter und Anke Beate Althaus ✓
Auftraggeber	Amtsgericht Siegen
Aktenzeichen	K 020 041/20 ✓
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Werner Schmitz
Objektbesichtigungstag	27.05.2021
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	27.05.2021



Verkehrs-/Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 EUR

22,0-fache Jahresrohertrag
1.570 EUR/m² WNFI.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

Fazit	3
Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	3
Grundlagen und Allgemeines	3
Verwendungszweck	4
Grundbuch	6
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	6
Erläuterungen zur Abteilung II	7
Baulastenverzeichnis	7
Erläuterungen zu Baulasten	7
Sonstige Wertbeeinflussungen	7
Altlasten/Kontaminierung	7
Lagebeschreibung	8
Erläuterungen zur Makrolage	8
Erläuterungen zur Mikrolage	9
Objektbeschreibung	10
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	10
Erläuterungen zum Grundstück	10
Erläuterungen zum Gebäude	11
Baubeschreibung	12
Bodenwert	15
Erläuterungen zum Bodenwert	15
Sachwert	16
Sachwert (Verkehrs-/Marktwert)	16
Erläuterungen zum Sachwert	16
Ertragswert	20
Ertragswert (Verkehrs-/Marktwert)	20
Erläuterungen zum Ertragswert	21
Vergleichswert	24
Vergleichswert (Verkehrs-/Marktwert)	24
Ergebnis	26
Fotodokumentation	27
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)	30
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	31

Fazit

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine **Eigentumswohnung** (ETW-Nr. 1) in einem ursprünglich eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus sowie das Sondereigentum an einer Doppelgarage. In 2003 wurde im Zuge einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Grundstück/Objekt in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die baulichen Anlagen der zu beurteilenden Eigentumswohnung in dem Einfamilienhaus wurden in 1950/51 und die Doppelgarage in 1968 errichtet. In 1968 wurde das Einfamilienhaus mit einem eingeschossigen Anbau erweitert (ETW-Nr. 2).

Gemäß den Objektunterlagen ist die ETW - Nr. 1 rd. = 125 m² groß.

Der Bauzustand der zu beurteilenden Eigentumswohnung ist aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen (barrierefreier Ausbau mit Treppenlift) als gut einzustufen.

Die Ausstattung des Objekts ist bzw. wird mit überwiegend durchschnittlich angenommen.

Die infrastrukturelle Lage im regionalen Bereich ist mittel.

Der ermittelte Verkehrswert orientiert sich im vorliegenden Fall am Sachwert.

Aufgrund der durchgeführten Berechnungen sowie unter Würdigung der Bewertungsmerkmale und der Situation auf dem Immobilien-/Kapitalmarkt, schätze ich den Verkehrs-/Marktwert für den 6/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 57271 Hilchenbach, In der Erzebach 5, Gemarkung Hilchenbach, Flur 23, Fl.-St. 446, einschl. dem Sondereigentum an der Doppelgarage, zum Stichtag 27.05.2021 auf gesamt rd.

200.000 €

in Worten – zweihunderttausend – Euro.

Aufgrund der **nicht ermöglichten Innenbesichtigung**, wurde im vorliegenden Bewertungsfall ein zusätzlicher Sicherheits- bzw. Risikoabschlag und zur Rundung von rd. 5% auf den ermittelten Verkehrs-/Marktwert berücksichtigt.

Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Amtsgericht Siegen, Berliner Straße 21 - 22, 57072 Siegen hat mich mit Schreiben vom 18.03.2021 beauftragt, im Rahmen des oben genannten Zwangsversteigerungsverfahrens, ein schriftliches Gutachten über den derzeitigen Wert des nachfolgend aufgeführten Grundbesitzes zu erstatten.

Grundlagen und Allgemeines

Die Grundlage der Wertermittlung bilden die in der Ortsbesichtigung am 27.05.2021 getroffenen Feststellungen auf dem Grundstück sowie folgende Unterlagen

- Auftrag des Amtsgerichts Siegen vom 18.03.2021 mit Beschluss vom 17.03.2021
- Grundbuchauszug vom 08.04.2021
- Baulastauskunft vom 09.04.2021
- Altlastauskunft vom 19.04.2021
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse vom 23.04.2021
- schriftl. Auskunft zum Bau- und Planungsrecht der Stadt Hilchenbach vom 12.04.2021
- schriftl. Auskunft über Erschließungsbeiträge der Stadt Hilchenbach vom 09.04.2021
- Einsicht in die Bauakte (Stadt Hilchenbach) vom 27.05.2021
- Einsicht in die Teilungserklärung vom 15.04.2021 beim Amtsgericht Siegen.

Es wurden sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Ich erkläre, dass das Grundstück von mir besichtigt und die Ausarbeitung des Gutachtens von mir persönlich vorgenommen wurde.

Verwendungszweck

Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die im Grundbuch aufgeführten Grundstücke oder Erbbaurechte inklusive der Gebäude und Außenanlagen. Nicht zum Bewertungsumfang zählen das auf dem Grundstück befindliche Zubehör sowie nicht fest mit dem Gebäude verbundene Zubehöriteile und besondere Betriebseinrichtungen.

Haftungsausschlüsse

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck (Eigenbedarf und zur Vorlage bei Banken und für spätere Verkaufszwecke) bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte erfolgt vertraulich sowie ohne Gewähr bzw. Haftung für den das Gutachten erstellenden Sachverständigen und gilt auch für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrunde liegenden Angaben und / oder der vorgenommenen Bewertungen.

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem und fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen werden ausgeschlossen. Es wird nur für grob fahrlässiges Verschulden gehaftet. Dieser Haftungsausschluss gilt auch gegenüber Dritten und ist diesen bei Vorlegen des Gutachtens auch mitzuteilen.

Grundlagen/Sonstige Haftungsausschlüsse

a) bauliche Anlagen

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes ist als beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer gefertigt.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeitypischen Ausführung.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren. Dabei berücksichtigt der Unterzeichner von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die nach seiner Auffassung aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungstichtag vorhanden waren.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.03.1974 (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 18.11.2013 (Energieeinsparverordnung - EnEV), der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 21.05.2001 (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) und des § 45 (Abwasseranlagen) der Bauordnung des Landes NW vom 01.03.2000 wurden nicht angestellt.

Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen sowie das der Stellplatznachweis geführt wurde, wird unterstellt.

b) Bodenbeschaffenheit

Ob das Grundstück im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt wurde vom Unterzeichner nicht geprüft. Ein Antrag auf Überprüfung auf Kampfmittel muss über die zuständige Ordnungsabteilung der Stadt oder Gemeinde bzw. an die zuständige Bezirksregierung gestellt werden.

Außerhalb des Grundbuchs und des Baulastenverzeichnisses bestehende Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt und werden somit bei der Verkehrswertermittlung nicht erfasst.

c) Denkmalschutz

Ob das Objekt in der Denkmalliste der jeweiligen Stadt oder Gemeinde eingetragen ist, wurde nicht geprüft.

Allgemeine Begriffsdefinitionen

Vorbemerkung

Die nachfolgende Bewertung erfolgt zur Feststellung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB. Diese Wertermittlung und eventuelle nachträgliche Überarbeitungen bleiben das geistige Eigentum des Sachverständigen.

Verkehrswert nach § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sonstige / Quellenangaben

In diesem Gutachten werden Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW - Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein - verwendet bzw. zitiert.

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2020, Version 2.0 (dl-de/by-2-0).

Grundbuch

Auszug vom: 08.04.2021
Amtsgericht: Siegen
Grundbuch von: Hilchenbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	3116	1	Hilchenbach	1	23	446	6	10	958,80
	3116	2/1 zu 1	siehe Erläuterungen						

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten

958,80

958,80

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

6/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hilchenbach, Flur 23, Flurstück 446, Gebäude- und Freifläche, In der Erzebach 5, 1598 qm groß

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss, dem Kellerraum im Kellergeschoss und der Doppelgarage.

Für jeden, weiteres siehe Grundbuch.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Zu diesem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 vor dem Wohnzimmer. Weiteres nicht bekannt, da die Textfassung der Teilungserklärung nicht vorlag.

BV 2/zu 1:

Je ein Wegerecht an den Grundstücken

a) Flur 23 Nr. 428, 419 der Gemarkung Hilchenbach, eingetragen in den Grundbüchern von Hilchenbach Blatt 640 Abt. II Nr. 1 und Hilchenbach Blatt 123 Abt. II Nr. 3,

b) Flur 23 Nr. 429, 418 der Gemarkung Hilchenbach, eingetragen in den Grundbüchern von Hilchenbach Blatt 640 Abt. II Nr. 4 und Hilchenbach Blatt 123 Abt. II Nr. 3,

c) Flur 23 Nr. 420 der Gemarkung Hilchenbach, eingetragen im Grundbuch von Hilchenbach Blatt 123 Abt. II Nr. 4,

d) Flur 23 Nr. 177 der Gemarkung Hilchenbach, eingetragen im Grundbuch von Hilchenbach Blatt 123 Abt. II Nr. 4.

Zuerst vermerkt am 14. April 1957 und mit dem Miteigentumsanteil von Blatt 1096 hierher übertragen am 17.06.2013.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde auf der Grundlage des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der elektr. Flurkarte (TIM-online) plausibilisiert.

Abteilung I, Eigentümer

Siehe Grundbuch, aus Datenschutzgründen werden im Gutachten keine personenbezogenen Daten aufgeführt.

Abteilung II, Lasten und Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung
3116	8	1, 2/ zu1	446	Verfügungsbeschränkung - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Siegen, 20 K 41/2020).

Erläuterungen zur Abteilung II

Die in Abt. II bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des ZV-Verfahrens unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom: 09.04.2021

Erläuterungen zu Baulasten

Lt. schriftliche Mitteilung des Kreises Siegen-Wittgenstein sind auf dem Grundstück derzeit keine Baulasten eingetragen.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine weiteren Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches bestehen.

Altlasten/Kontaminierung

Altlasten/Kontaminierung

Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens wurden keine Untersuchungen auf evtl. etwaige Altlasten/ Kontaminierungen des Grundstücks durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von hierfür ausgebildete Sachverständige erstellt werden und sind nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Lt. Auskunft des Umweltamtes des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 19.04.2021 liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es wird darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster jeweils fortgeschrieben wird, wenn der Behörde neue Erkenntnisse vorliegen und deshalb diese Auskunft keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: mittel

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Siegen-Wittgenstein		
Großraum:	Siegen	ca. 20 km	
	Dortmund	ca. 100 km	
	Köln	ca. 110 km	
	Frankfurt	ca. 150 km	
Stadt/Gemeinde:	Hilchenbach		
Einwohner:	15.524 (03.2018)		
Fläche	80,85 km²		
Arbeitsmarktdaten	Arbeitslosenquote	5,7%	05. 2021
	sozialversicherungspfl. Beschäftigte (am Arbeitsort)	4.791	06.2019
	Kaufkraftkennziffer	102,4	2019
Allgemeine Lage:	die Stadt Hilchenbach bildet aufgrund seiner infrastrukturellen und administrativen Einrichtungen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zum Oberzentrum Siegen im nördlichen Siegerland		
Wirtschaftsfaktoren:	die gewerbliche Struktur des Wirtschaftsstandortes Hilchenbach ist geprägt durch das Handwerk, klein- und mittelständische Betriebe sowie eine zunehmend ausgeprägte „weiße Industrie“, zu der auch die verschiedenen Einrichtungen des Gesundheitswesens zählen, insbesondere der westliche Teil des Stadtgebietes ist stark industriell geprägt es sind hauptsächlich Firmen für Maschinen- und Schwermaschinenbau sowie Eisen-, Blechwaren- und Kunststoffindustrie angesiedelt aufgrund der natürlichen Gegebenheiten hat auch die Forstwirtschaft sowie der Tourismus an Bedeutung gewonnen, welcher zurzeit als Wirtschaftsfaktor stärker ausgebaut wird		
Überörtliche Verkehrsanbindung:	mittel		
	A4/A45	Kreuztal (HTS)	ca. 10 km
	Bahnhof	Siegen	ca. 22 km
		Kreuztal	ca. 11 km
Administrative Einrichtungen:	Stadtverwaltung in Hilchenbach (ca. 1 km) und übergeordnete behördliche Einrichtungen in Siegen (ca. 22 km)		
Infrastrukturelle Einrichtungen:	der mittlere und gehobene Bedarf wird in Siegen abgedeckt.		

Erläuterungen zur Mikrolage

Lage:	Hilchenbach - Stadtzentrumstrandlage
Lagebeurteilung:	einfache bis mittlere Wohnlage
Nachbarbebauung:	Wohnen, Gewerbe
Bebauungsdichte	offen
Beeinträchtigungen:	---
Straßenlage	an der Erschließungsstraße „In der Erzebach“
Straßenzustand	mit Schwarzdecke befestigt, kanalisiert, beleuchtet
Parkplätze:	---
Einrichtung des Gemeindebedarfs:	Kirchen, Kindergärten, Schulen (ca. 1 bis 10 km) Krankenhäuser (ca. 20 bis 25 km)
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs (ca. 1 km)
Öffentl. Nahverkehr:	Bus - in direkter Umgebung (ca. 0,2 km) Bahnhof - Hilchenbach (ca. 0,3 km).

Objektbeschreibung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das zu bewertende Objekt wurde durch den Unterzeichner nur von außen besichtigt.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstückszuschnitt:	Reihengrundstück, unregelmäßig
Topografie:	mittlere Hanglage
Erschließungsbeiträge:	das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen, lt. schriftl. Mitteilung der Stadt Hilchenbach vom 09.04.2021 gibt keine Unterlagen zu Beitragserhebungen jedenfalls sind keine Erhebungen offen, bzw. sind z. Zt. sind keine Straßenausbaumaßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht nach BauGB und KAG auslösen würden inwieweit die vorhandene Bebauung (und somit die Anlage) historisch / vorhanden ist, kann ohne tiefergehende Recherchen nicht sicher beurteilt werden wenn eine beitragsfähige Maßnahme erfolgen würde, werden auf jeden Fall (nach derzeitiger Rechtslage) Beiträge nach § 8 KAG NRW fällig
Baurecht:	lt. schriftl. Auskunft der Stadt Hilchenbach vom 12.04.2021 liegt das Grundstück im städtebaulichen Innenbereich nach § 34 BauGB im Flächennutzungsplan ist die Bereichslage als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt
Ausnutzung:	wohnwirtschaftlich
Überbauung:	augenscheinlich nicht erkennbar
Wirtschaftliche Einheit:	ja
Wertbeeinflussende Umstände:	---
Außenanlage:	die Zuwegung zum Wohnhaus und zur Garage sind mit Betonsteinpflaster befestigt, Gartenweg mit Bruchsteinplatten neben älteren Obstbäumen ist geringer Solitäraufwuchs vorhanden das Grundstück ist überw. mit Hecken und Maschendrahtzaun eingefriedet
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Medienanschlüsse sind vorhanden
Bergschadenrisiko:	lt. schriftl. Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.04.2021 liegt das zu beurteilende Grundstück über einem erloschenen Bergwerksfeld in den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert die Auskunft bezieht sich nur auf das zu beurteilende Grundstück.

Erläuterungen zum Gebäude

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) in einem ursprünglich eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus sowie dem Sondereigentum an einer Doppelgarage. In 2003 wurde im Zuge einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Grundstück/Objekt in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die baulichen Anlagen der zu beurteilenden Eigentumswohnung/Einfamilienhaus wurden lt. Aktenlage in 1950/51 und die Doppelgarage in 1968 errichtet. In 1968 wurde es um einen eingeschossigen Wohnhausanbau erweitert (ETW-Nr. 2).

Die Bauzahlen für das zu bewertende Objekt sind wie folgt:

Objekt / Etage	Art/Nutzung	BGF	WF	Stellpl.
			m ²	Stck.
Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im Einfamilienhaus	Wohnen	246		---
Doppelgarage	Wohnen	42	---	2

Die ETW-Nr. 1 befindet sich in der linken bzw. hinteren Haushälfte. Aufgrund des äußeren Anscheins sowie bzw. einem Video (in der Mediathek RTL II) wurde festgestellt, dass sich das Objekt, in einem normal üblich Instandhaltungszustand befindet. Aufgrund der Feststellungen über den äußeren Zustand wird in der Wertermittlung unterstellt, dass auch im Inneren des Wohnhauses ein normal üblich Instandhaltungszustand (s. BoG-Abschläge) vorliegt. Es wurden verschiedene Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen (lt. Angaben der Eigentümerin) von ca. 100.000 € (vermutlich einschl. Inventar/Mobiliar) durchgeführt.

Der Bauzustand der Garage ist befriedigend/mittel.

zuhause nur flüchtig
Folge 213 - 03.06.20

Das Objekt befindet sich tlw. in einem normal gepflegten Zustand. Folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) - Zu- oder Abschläge

Zuschläge

zwei Dachgauben

= 6.000 €

gesamt

= 6.000 €

Abschläge

allgemeiner Reparatur-/Instandhaltungsstau (KG, Garage, Außenanlage)
pauschal geschätzt rd.

= 10.000 €

gesamt

= 10.000 €

Anmerkung

Diese vor aufgeführten Beträge stellen den sachverständig geschätzten, werterhöhenden oder -mindernden Einfluss auf den Bewertungsgegenstand dar. Die Kosten werden nur pauschal angegeben und sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im Einfamilienhaus und Doppelgarage

Bauweise	massiv
Baujahr	1951
Zustand	befriedigend
Ausstattungsstufe	durchschnittlich
Gebäudemaaß	246 m² BGF

Vorbemerkungen

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Faktoren.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren. Dabei werden nur solche Baumängel und -schäden berücksichtigt, die nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungstichtag vorhanden waren.

Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens wurden keine Untersuchungen auf evtl. toxische Belastungen (z.B. durch Lindan, Formaldehyd, Asbest) sowie wurden keine Untersuchungen auf Schäden bzw. das Vorhandensein von Insekten, Pilzen, Rost- und Rohrfraß, Holzfäule und dergleichen durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von hierfür ausgebildeten Sachverständigen vorgenommen werden und sind nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.

Eine Gewähr oder Haftung für verdeckte oder augenscheinlich nicht erkannte Mängel wird nicht übernommen, da diesbezüglich keine Ermittlungen beauftragt wurden und solche Untersuchungen ohne bauteilerstörende Maßnahmen nicht ausgeführt werden können.

Für die folgende Bewertung wird angenommen, dass alle Gebäudeteile und baulichen Nutzungen bzw. vorgenommene Änderungen legal erstellt wurden sowie bauaufsichtlich genehmigt sind und der Stellplatznachweis geführt ist. Ferner wird angenommen, dass keine mietvertraglichen Besitzrechte mündlich oder schriftlich vereinbart sind. Evtl. privatrechtliche Nebenabreden wurden nicht bekannt gegeben und bleiben somit im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Die konstruktiven Merkmale werden aufgrund der örtlichen Feststellungen, der Angaben der Eigentümerin bzw. einem Video (Mediathek RTL II) sowie der Einsichtnahme der Bauakte und der hier enthaltenden Baubeschreibung bzw. zeichnerischen Darstellung hinsichtlich der Objektausstattung in der folgenden Baubeschreibung beschrieben und sind wie folgt.

Für Abweichung gegenüber der tatsächlichen Ausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im Einfamilienhaus und Doppelgarage

Baujahr:	1950/51
Erweiterung/Sanierung:	1968 - Anbau und Doppelgarage 2017 - verschiedene Modernisierungen, tlw. behindertengerecht
Fiktives Baujahr:	1981

Art:	einseitig angebaut
Funktion/Grundrisse:	zeitgemäß (Beurteilung nach Grundriss)
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Dach:	Satteldach mit glasierten Tonziegeldeckung
Keller:	vorhanden
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände/Fassade:	massiv / Kellen-Putz, Anstrich
Innenwände:	massiv, Putz,
Decken:	KG - massive Stahlträger-Kappendecke EG/DG - Holzbalken, Putz, Anstrich
Böden:	Solnhofer Platten, Fliesen, Holzdielen, Fertigparkett
Treppen:	Holz mit Teppichauflage
Fenster:	Kunststoff- und Holz mit Isolierverglasung, überw. Klappläden
Türen/Tore:	Haustüre - Holz mit Glasausschnitt Innentüren - Stil-Holztüren (lackiert bzw. beschichtet)
Sanitär:	DG - Wanne, WT, wandh.-WC
Heizung:	Gastherme -.
Warmwasser:	über Gastherme
Elektro:	durchschnittlich
Schall-/Wärmeschutz:	dem Baujahr entsprechend (einfach bis durchschnittlich)
Energieausweis:	lag nicht vor
Bau-/Unterhaltungszustand:	gut bis befriedigend
Sonstiges:	- zwei Dachgauben - massive Doppelgarage mit Satteldach, Betonsteineindeckung, Stahlschwingtore.

Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkungen

Als Grundlage für die Wertbemessung von Grundstücken bzw. Ermittlung der Verkehrswerte von unbebauten und bebauten Grundstücken sind u.a. folgende Gesetze und Vorschriften von besonderer Bedeutung.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. IS.22.53), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122). Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) Art. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungs-gesetzes vom 17.05.1990 (BGBl.IS.926)

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwer-termittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl.2010 Teil I Nr. 25 vom 27.05.2010)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.1990 II S.885, 1124).

Diese Vorschriften sind ggf. auch bei der Ermittlung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken entsprechend anzuwenden.

In den folgenden Abschnitten wird auf den Hinweis der jeweiligen Paragraphen der o.g. Verordnung verzich-tet.

Wertermittlungsverfahren

In der Bewertungspraxis sind drei Verfahren gebräuchlich, um den Wert baulicher Anlagen zu bestimmen; das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Welches dieser Verfahren zur Anwendung kommt, richtet sich nach den besonderen Eigenschaften des jewei-ligen Bewertungsobjektes, wobei je nach Art des Objektes ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden können.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus dem direkten Vergleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte mit aktuellen Vergleichspreisen.

Bei dem Objekt handelt es sich nicht um eine typische Eigentumswohnung. Aufgrund der telefonische Rück-frage beim Gutachterausschuss im Kreis Siegen-Wittgenstein wurde mitgeteilt, dass bei der Auswertung zum Grundstücksmarktbericht nicht ausreichend Vergleichsobjekte der vorliegenden Art erfasst wurden bzw. aus-gewertet werden konnten, um hier eine statistisch gesicherte Auskunft über Vergleichspreise erteilt werden könnte. Daher wurde auf die Einholung einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung verzichtet. In der Werter-mittlung wird stützend jedoch eine Vergleichswertberechnung anhand der im Grundstücksmarktbericht veröf-fentlichten Daten für Eigentumswohnungen sowie der Angaben aus der allgemeinen Preisauskunft über Bo-ris.NRW (online) durchgeführt.

Das Ertragswertverfahren ist für Objekte geeignet, bei denen sich der Verkehrswert üblicherweise nach der erzielbaren Rendite richtet, also bei Renditeobjekten, wie Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten oder Gewerbeobjekte.

Das Sachwertverfahren ist dagegen für Objekte geeignet, bei denen sich der Verkehrswert in erster Linie nach dem Substanzwert der baulichen Anlagen richtet, wie z.B. bei Einfamilienwohnhäusern oder anderen, überwiegend der Eigennutzung dienenden Objekten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im Einfamilienhaus sowie eine Doppelgarage.

Der Verkehrswert vor beschriebener sowie gleichartiger Objekte wird marktgerecht in der Regel vom Sach-wert (bzw. Ertragswert) abgeleitet.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Wohnbauland	420	75,00	538,8	37,50			Ja	51.705

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

51.705

Entspricht 34% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets, dass nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Bodenrichtwertgrundstücks gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Wohnbauflächen.

Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein zum Stichtag 01.01.2021. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. Die für den Kreis Siegen-Wittgenstein ausgewiesenen Bodenrichtwerte gelten in der Regel für normal große Grundstücke mit Flächen zwischen 400 bis 700 m².

Der Bodenrichtwert für ein ebf. Grundstück beträgt in der Bodenrichtwertzone/Ortsteil „Auf dem Einstuhl“ mit der Nutzungsart Wohnbaufläche, offene Bauweise, I-II-geschossig zum Stichtag = 75 €/m².

Für den zu beurteilenden Lagebereich ist nach Ansicht des Unterzeichners für das Grundstück der veröffentlichte Bodenrichtwert in Höhe von 75 €/m² als Grundlage für die Bodenwertermittlung heranzuziehen.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde vom GAA im Kreis Siegen-Wittgenstein geprüft, ob übergroße Grundstücke, also solche mit Flächen größer 700 m², ggf. in zwei oder mehr Bauplätze teilbar sind. Bei großen Grundstücken wird die übergroße Teilflächen in der Regel als sogenanntes Hinterland eingestuft. Hinterland wird ähnlich wie Rohbauland annäherungsweise mit bis zu ca. 50% des Baulandwertes bewertet.

Das Grundstück (Fl-St. 446) ist mit 1.589 m² übergroß. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks und des Standortes der aufstehenden Bebauung ist die Abtrennung eines weiteren Bauplatzes nicht realisierbar. Unter Berücksichtigung der Straßenfrontbreite sowie der Bebauungstiefe wird die Grundstücksqualität für eine Teilfläche von rd. 420 m² (6/10-Anteil) als Wohnbaufläche und die Restfläche von 538,80 m² als Garten-/Hinterland beurteilt.

Sachwert

Sachwert (Verkehrs-/Marktwert) *fiktives Bf : 1981*

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude			Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im EFH	1	1951	80	40	246,00 m² BGF	1.150		Linear	50,00	141.450
2	Doppelgarage	1	1968	60	20	42,00 m² BGF	330		Linear	66,67	4.619
Σ 146.069											

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	146.069
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 7.303
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	153.372
+ Bodenwert	51.705
Vorläufiger Sachwert	205.077
± Marktanpassung	5,00% 10.253
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	215.330
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ Sonstige Wertzuschläge	
BoG-Zuschlag, s. Erläuterungen zum Gebäude	6.000
- Sonstige Wertabschläge	
BoG-Abschlag, s. Erläuterungen zum Gebäude	10.000
SACHWERT	211.330

Erläuterungen zum Sachwert

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF für das zu bewertende Objekt wurde anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Hilchenbach ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (GND/RND) / wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bei Wohngebäuden der hier vorliegenden Bauart wird in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und für Garagen von 60 Jahren ausgegangen.

Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks zu ermitteln. Dabei wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Für das ursprünglich in ca. 1950/51 errichtete Gebäude ergibt sich, unter Berücksichtigung nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Berechnungsmodell der Sachwertrichtlinie (SW-RL - Anlage 4) sowie nach Ansicht des Unterzeichners für die baulichen Anlagen, zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren bzw. das fiktive Baujahr 1981.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird, da keine Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar, mit rd. 20 Jahren berücksichtigt.

Abschreibung

Die Wertminderung wegen Alter bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen.

Ist die beim ordnungsgemäßen Gebrauch übliche GND der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der RND geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alter die geänderte RND und die für die baulichen Anlagen übliche GND zugrunde gelegt. Für die Wertminderung ist entsprechend der ImmoWertV die lineare Abschreibung zugrunde zu legen.

Herstellungskosten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen usw. über den jeweiligen Herstellungswert getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß § 22 der ImmoWertV die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Die Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die Sachwertrichtlinien enthalten als Anlage 1 ein umfangreiches Tabellenwerk mit den Normalherstellungskosten 2010. Diese Kostenkennwerte werden im vorliegenden Bewertungsfall zur Wertermittlung herangezogen.

Darüber hinaus erfolgt die Berechnung in Anlehnung an das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) erarbeitete und veröffentlichte Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren.

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) werden als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der DIN 277 - 1:2005-02.

Die Ermittlung der NHK 2010 wird durch eine vom Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund erarbeitete und von der AGVGA.NRW zur Verfügung gestellte Excel-Tabelle unterstützt.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Bewertungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Aufgrund der Ausstattungsmerkmale ist das Bewertungsobjekt überwiegend in die Standardstufe 2, 3 und tlw. 4 einzuordnen, d.h., deren Merkmale bedingt zeitgemäß sind und eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Im vorliegenden Fall ermitteln sich die Kostenkennwerte (einschl. 17% Baunebenkosten) nach den NHK 2010 in Anlehnung an die Gebäudeart 1.01 sowie einer Gebäudestandardzahl von 2,8 auf 859 €/m² BGF.

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) ImmoWertV) bereits enthalten.

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung durch einen Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Normalherstellungskosten 2010 sind an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies erfolgt mit Hilfe von Baupreisindexreihen, die die Kostenentwicklung von Bauleistungen angeben und den vierteljährlichen amtlichen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen sind. Der ermittelte Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 1) beträgt zum Quartal I/2021 = 1,341.

Die Herstellungskosten für das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag ermitteln sich somit $859 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,341 = 1.151,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$, rd.
1.150 €/m² BGF.

Die Kostenkennwerte für die Garage werden nach den Herstellungskosten für Einzelgaragen beurteilt, der Stadesstufe 3, = $245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ (einschl. 12% BNK) angegeben.

Die Herstellungskosten der Garage aus zum Wertermittlungsstichtag ermitteln sich somit $245 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,341 = 328,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$, rd.
330 €/m² BGF.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Besondere Bauteile

Neben den Bauteilen, die über die Herstellungskosten gemäß BGF berücksichtigt werden, weist das Objekt wertrelevante Bauteile auf, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale separat zu berücksichtigen sind.

Außenanlagen/Hausanschlüsse

Hierzu gehören die außerhalb der Gebäude befindlichen, mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen, wie Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegebefestigungen sowie nicht bauliche Anlagen, wie Gartenanlagen und Aufwuchs. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Den Zeitwert für Hausanschlüsse und Außenanlagen wird in der Regel nach Erfahrungssätzen ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall hält der Unterzeichner einen Pauschalansatz von 5% von den altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen für angemessen.

Zu- oder Abschläge nach ImmoWertV § 8

Nach ImmoWertV § 8 (2) ist in den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen (objektspez.) Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Zu 1. Marktanpassung

Bei der Verkehrswertermittlung ist grundsätzlich zu prüfen, ob das Ergebnis der Summe aus den Sachwerten als möglicher Kaufpreis erzielbar ist oder ob Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung erforderlich sind. Diese Marktanpassung erfolgt mit Hilfe eines Marktanpassungsfaktors. Dieser wird aus dem Verhältnis der erzielten Kaufpreise zu deren jeweiligen Sachwerten ermittelt. Die Höhe der Marktanpassung ist erfahrungsgemäß abhängig von der jeweiligen Lage des Bewertungsobjektes, der Ausstattung, des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der Höhe der Summe aus den Sachwerten einschließlich Bodenwert.

Umfangreiche Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lassen Aussagen über etwaige Marktanpassungszu- oder -abschläge im Kreis Siegen-Wittgenstein zu. Die Ergebnisse dieser Marktuntersuchungen werden in den jährlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Grundsätzlich ist die Höhe der anzusetzenden Marktanpassung unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Ausstattung sowie des Bau- und Unterhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, jeweils im Einzelfall sachverständig zu bestimmen.

Unter Anwendung der Marktanpassungsfaktoren des Kreises Siegen-Wittgenstein nach der Funktionsformel für NHK 2010 = $(9,4517 * (\text{vorl. Sachwert})^{-0,177})$ ergibt sich für die Preisklasse des zu bewertenden Objektes rechnerisch ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von 1,10 bzw. 10%.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nach Ansicht des Unterzeichners aufgrund der Lage mit unmittelbar anschließender Gewerbebebauung, der Zufahrtsituation, dem Grundstückszuschnitt sowie des Allgemeindrucks und dem nachhaltigen Marktgeschehen eine Marktanpassung von sachverständig geschätzt rd. 5% zu berücksichtigen.

Zu 2. Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale – Zu- und Abschläge

Im vorliegenden Fall ist nach Ansicht des Unterzeichners für werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale ein Zuschlag von 6.000 € und für wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale ein Abschlag von insgesamt 10.000 € (s.a. Erläuterungen zum Gebäude) in Ansatz zu bringen.

Ertragswert

Ertragswert (Verkehrs-/Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w 1	Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im EFH	40	3,50	1	125,00		6,50	9.750	1.667
w 2	Doppelgarage	20	3,50	1	2,00		35,00	840	144
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 38	Ø 3,50	Σ 2	Σ 127,00			Σ 10.590	Σ 1.811

Bewirtschaftungskosten (Verkehrs-/Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m² /Stk.	% HK*	EUR/WE /Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m² /Stk.	% RoE	% RoE
w 1	Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im EFH	11,70	0,51	357,00	3,66	2,00			20,66
w 2	Doppelgarage	69,20	0,99	39,00	4,64	2,00			23,21

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 20,98

Ableitung Ertragswert (Verkehrs-/Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w 1	Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im EFH	9.750	2.015	7.735	1.667	6.068	21,3550	129.582
w 2	Doppelgarage	840	195	645	144	501	14,2124	7.120

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 10.590

Σ 2.210

Σ 8.380

Σ 1.811

Σ 6.569

Σ 136.702

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

136.702

+ 51.705

51.705

Vorläufiger Ertragswert

188.407

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge

BoG-Zuschlag, s. Erläuterungen zum
Gebäude

6.000

- Sonstige Wertabschläge

BoG-Abschlag, s. Erläuterungen zum
Gebäude

10.000

ERTRAGSWERT

184.407

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Verkehrs-/Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im EFH	125	8.250		
2	Doppelgarage	2	840		
		Σ 127	Σ 9.090	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)

127

Gesamtrohertrag (EUR)

10.590

Erläuterungen zum Ertragswert

Wohn-/Nutzflächen (WF/NF)

Die WF/NF für das Objekt wurden anhand den Bauzeichnungen (Bauakte der Stadt Hilchenbach) ermittelt.

Tatsächliche Mieterträge

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eigen genutzt.

Netto-Kaltmieten/Marktmiete

Wohnen

Zur Ermittlung der nachhaltigen und ortsüblichen Mieten für die Wohnungen wird auf die Angaben des veröffentlichten Mieten-Tabelle für den Kreis Siegen (außer Wittgenstein), herausgegeben vom Haus- und Grundbesitzerverein für Siegen und Umgebung e.V., Haus- und Grundeigentümerverein Hüttental u. Umgebung e.V. sowie die im DMB Mietverein Siegerland e.V. Stand 01.04.2019 zurück gegriffen.

Nach Bestimmung der Wohnqualität (Lagemerkmale, Gebäudeart, Ausstattung, Aufbau der Wohnung und Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen) nach einem Punktesystem und Einordnung in die entsprechende Baujahresklasse erfolgt die Einstufung des Objektes (nach den Beurteilungskriterien für den Mietspiegel) in die Baujahresgruppe 6, von 2006 bis 2012.

Die Wohnqualität das zu beurteilende Zweifamilienhaus wird mit 24 Punkten (gut) für die Wohnung angesetzt. Hieraus ergibt sich eine Mietspanne zwischen 7,60 bis 8,40 €/m².

Weiterhin ist der Quotient aus der Punktedifferenz der Qualitätsstufen zu berücksichtigen. Dieser Quotient ist mit der Mietpreisspanne zu multiplizieren und mit dem unteren Spannenwert zu addieren. Anschließend ist dieser Wert in Relation zur Größe der Wohnung zu setzen und in Abhängigkeit der Wohnungsgröße mit einem Anpassungsfaktor zu multiplizieren.

Die Mietansätze der Vergleichsmieten-Tabelle beziehen sich zunächst auf die Stadt Siegen. In den übrigen Stadtteilen von Siegen, Städten und Gemeinden des Altkreises Siegen sind allerdings deutliche Lageunterschiede festzustellen, welche durch einen prozentualen Abschlag auf den Mietpreis (-spanne), den sog. „Randgebietsabschlag“ für den jeweiligen Stadtteil und den übrigen Städten sowie Gemeinden zu erfassen ist.

Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im Einfamilienhaus

Ermittlung des Mietwertes (über 120 m²) nach Vergleichsmieten-Tabelle

entsprechende Mietpreisspanne	7,60 €/m² bis	8,40 €/m²
ermittelte Punktezah der Qualitätsspanne		24 Pkt.
Differenz der Mietwertspanne		0,80 €/m²
Punktedifferenz der gesamten Qualitätsspanne "mittel"		12 Pkt.

Punktedifferenz der Qualitätspanne zur Untergrenze (24 - 23)

1 Pkt.

Rechengang

$$0,80 \text{ €/m}^2 \times 1 \text{ Pkt./} 12 \text{ Pkt.} = 0,07 \text{ €/m}^2$$

Der Mietpreis ergibt sich zu

$$7,60 \text{ €/m}^2 + 0,07 \text{ €/m}^2 = 7,67 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung der Wohnungsgröße (über 120 m² = 0,92)

$$7,67 \text{ €/m}^2 \times 0,92 = 7,05 \text{ €/m}^2$$

Randgebietsabschlag für Hilchenbach = 0,90

$$7,05 \text{ €/m}^2 \times 0,93 = 6,56 \text{ €/m}^2$$

Mietwert rd.

$$= 6,50 \text{ €/m}^2$$

Garagenstellplätze

Für Garagen werden in den Ortsgemeinden des Kreisgebietes (Altkreis Siegen) Mieten zwischen 30 und 50 €/Stck./monatl. gezahlt. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner für den Garagenstellplatz einen Mietwert von 35 €/Stck./monatl. für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf die modifizierten Modellwerte der Ertragswert-Richtlinie (Anlage I, Nr. 3 EW-RL) mit gerundeten Beträgen berücksichtigt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGANRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter

www.borisplus.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW,
Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW

eingesehen werden.

Lt. Grundstücksmarktbericht des GAA im Kreis Siegen-Wittgenstein werden aufgrund der Auswertungen folgende Liegenschaftszinsspannen bzw. Vergleichsfaktoren angegeben:

Liegenschaftszinssätze

- selbst genutztes Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) 3,7% (Standardabweichung +/- 1,9).

Als "empfohlener Liegenschaftszinssatz" benennt der GGA eine Spanne von 2,5 bis 4,0%.

Der für die Berechnung des Bodenzinses und bei der Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors zugrunde zu liegende Liegenschaftszinssatz wird für das Objekt mit 3,5% angesetzt. Dieser Zinssatz entspricht den hiesigen Marktverhältnissen.

Rohertragsfaktoren/durchschnittliche Kaufpreise

Die vom Gutachterausschuss des GAA im Kreis Siegen-Wittgenstein aus vorliegenden Kaufpreisen ermittelten Vergleichsfaktoren bzw. durchschnittlichen Kaufpreise für selbst genutztes Wohnungseigentum sind wie folgt veröffentlicht:

ermittelter Rohertragsfaktor 20,3 (Standardabweichung = +/- 5,2)

ermittelter durchschnittlicher Kaufpreis 1.427 €/m² (Standardabweichung = +/- 503).

Zu- oder Abschläge nach ImmoWertV § 8

Nach ImmoWertV § 8 (2) ist in den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Zu 1. Marktanpassung

Bei der Auswahl des Verfahrens nach § 17 (2) ImmoWertV ist in der Regel eine Marktanpassung nicht erforderlich. Die Marktanpassung ist mittels Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Zu 2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschläge und Abschläge

Im vorliegenden Fall ist nach Ansicht des Unterzeichners für werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale kein Zuschlag von zu berücksichtigen (Dachgauben sind in der Wohnfläche und somit im Mietansatz enthalten). Für wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale ist ein Abschlag von insgesamt 10.000 € zu berücksichtigen.

Vergleichswert

Vergleichswert (Verkehrs-/Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFI.	EUR/m²(Stk.) - Werte					Verkehrs- /Marktwert
			Kauf- preis	Vergleichspreise		ange- messen	EUR	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) im EFH	1	125,00		919	1.961	1.440	1.440	180.000
Doppelgarage	2						5.000	10.000

Spannenwerte lt. Grundstücksmarktbericht Kreis Siegen-Wittgenstein; Stand 01.01.2021

Vorläufiger Vergleichswert

190.000

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge
BoG-Abschlag, s. Erläuterungen
zum Gebäude

10.000

Vergleichswert

180.000

Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Auswertung von Vergleichskaufwerten - Wohnungseigentum

Vergleichspreise nach Auswertung gemäß Grundstücksmarktbericht

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes für das vorbeschriebene Objekt wird auf die Vergleichsdaten der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in der Universitätsstadt Siegen ausgewerteten Kauffälle für Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2020 zurückgegriffen. Diese sind im Grundstücksmarktbericht Stand 01.01.2021 veröffentlicht.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich lediglich um durchschnittliche Kaufpreise. Hierbei handelt es sich um Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in verschiedenen Kategorien bezüglich der Wohnungsgröße und des Baujahres. Der Einfluss von wertrelevanten Faktoren wie z. B. Wohnlage, Baujahr, Geschosslage usw. wurde nicht untersucht. Die Durchschnittspreise eignen sich deshalb nur bedingt für Wertmittlungen, sie geben jedoch einen Überblick über das Preisniveau und die Marktentwicklung.

Für Eigentumswohnungen wurden von dem Gutachterausschuss im Zeitraum 2020 in der Rubrik "Weiterverkauf über 90 m²-Wohnfläche" insgesamt 31 Kaufpreise statistisch ausgewertet werden.

Der Durchschnittswert ermittelt sich auf = 1.440 €/m², mit einer Standardabweichung von +/- 521 €/m², somit unterer Wert = 919 €/m² und oberer Wert = 1.961 €/m².

Vergleichspreise nach „Allgemeine Preisauskunft über Boris.NRW“

Als Grundlage für die Internet-Recherche wurde für die ETW-Nr. 1 ein (fiktives) Objektalter/Baujahr um 1981 und eine Größe von 125 m² vorgegeben.

Bei der Recherche wurden 8 Kaufpreise aus dem herangezogenen Gutachterausschussgebiet "Städte und Gemeinden im Altkreis Siegen" und der Jahresspanne 2016 bis 2019 (Kaufpreise aus 2020 sind hier noch nicht erfasst) gefunden.

Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit

- einer Wohnfläche von 120 bis 138 m² (Mittelwert 125 m²)
- Baujahr von 1974 bis 1985 (Mittelwert 1979)
- durchschnittlicher Kaufpreis = 1.084 €/m² mit einer Streuung von +/- 14%
(somit Kaufpreisspanne zwischen = 937 bis 1.377 €/m²).

Vergleichswert für ETW Nr. 1

Die durchschnittlichen Kaufpreise aus den beiden Auswertungen weichen um rd. 25% voneinander ab.

Nach Würdigung der vorherigen Ausführungen ist nach Ansicht des Unterzeichners aufgrund Lage, der Objektart und des Objektzustands der Wert für die zu beurteilende ETW - Nr. 1 der Durchschnittswert aus den Vergleichspreisen nach der „Auswertung gemäß Grundstücksmarktbericht“ anzusetzen ist, somit rd.

1.440 €/m².

Vergleichswert für Garagenstellplätze

Über Kaufpreise für PKW-Stellplätze "In Garagen" bzw. "Im Freien" wurden durch den GAA Kreis Siegen-Wittgenstein keine eigenen Untersuchungen durchgeführt, s.a. oben. Es wird bei der Auswertung der Vergleichs-Kaufpreise unterstellt, dass diese jeweils im Kaufpreis enthalten sind.

Diese Unterstellung/Annahme ist nicht plausibel. Denn im Kreisgebiet Siegen-Wittgenstein sind wegen der stark unterschiedlichen Prägung der ländlichen Lagen davon auszugehen, dass die Kaufpreise von Garagen und PKW-Stellplätzen stark schwanken.

Daher werden hilfsweise die Veröffentlichungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Siegen herangezogen. Hier ist für einen Garagen-Stellplatz ein Durchschnittswert in Ansatz zu bringen mit 10.000 €/Stck..

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage, der Bauweise und des Alters der Doppelgarage der Vergleichswert angesetzt mit rd. 5.000 €/Stck. (PKW-Stellplatz) angesetzt.

Zu- oder Abschläge nach ImmoWertV § 8

Nach ImmoWertV § 8 (2) ist in den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen (objektsp.) Grundstücksmerkmale (BoG) des zu bewertenden Grundstücks.

Zu 1 - Marktanpassung

Bei dem vor beschriebenen Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. In der Regel werden nur für Sachwertobjekte Marktanpassungsfaktoren ermittelt und veröffentlicht.

Bei Eigentumswohnungen oder Teileigentum spiegeln sich evtl. die Marktanpassungen direkt innerhalb der Vergleichskauffälle/-preise ab.

Zu 2. - Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale BoG) - Zu- und Abschläge

Siehe Erläuterungen zum Ertragswert.

Ergebnis

		Verkehrs-/Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	51.705
	Sachwert	211.330
	Ertragswert	184.457
	Vergleichswert	180.000
Abschläge	Risk.-Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, rd.	10.000
Verkehrs-/Marktwert		208.000
Ableitung vom Sachwert		inkl. Zuschläge von 6.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	1.570
	x-fache Jahresmiete	18,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,30%
	Nettorendite (ReE/x)	4,19%
Mietfläche	Wohnfläche	127m²
	Nutzfläche	
	Σ	127m²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.590
	Jahresreinertrag	8.380
Liegenschaftszins	Wohnen	3,50%
	Gewerbe	
	i.D.	3,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,86%
	Gewerbe	
	i.D.	20,86%



Erstellt am: 28.06.2021

Dipl.-Ing. Werner Schmitz

Fotodokumentation

Straßenansicht



Hauseingangsansicht



Giebelansicht



Gartenansicht



Rückansicht



Hauseingang (ETW-Nr.1)



Doppelgarage



wie vor



Garten-/Hinterland



Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)

Einfamilienhaus als Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1)

KG	10,00	8,20	<u>82,00</u>	82,00
EG	10,00	8,20	<u>82,00</u>	82,00
DG	10,00	8,20	<u>82,00</u>	82,00
gesamt				<u>246,00</u>

Einfamilienhaus als Eigentumswohnung (ETW-Nr. 1) **rd.** **246 m²**

Doppelgarage

EG	6,50	6,50	<u>42,25</u>	42,25
gesamt				

Doppelgarage **rd.** **42 m²**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Raum	Länge m	Breite m	Faktor	Faktor	Größe m²	gesamt m²
Eigentumswohnung (ETW-Nr.1) im Einfamilienhaus						
<u>Erdgeschoss</u>						
Windfang	1,53	1,33		1,00	2,03	
Flur I	2,42	1,44		1,00	3,48	
	0,43	0,99		1,00	0,43	
WC	1,60	0,99		1,00	1,58	
Flur II	3,66	2,65		1,00	9,70	
-	1,20	1,00		1,00	-1,20	
-	1,85	1,00		1,00	-1,85	
GM (Flur)	ohne Ansatz	---	---	---	---	
Kochen	3,60	3,22		1,00	11,59	
Arbeiten	4,00	4,57		1,00	18,28	
Wohnen	4,84	4,00		1,00	19,36	
Erdgeschoss gesamt						63,41
<u>Dachgeschoss</u>						
Flur	3,58	3,66		1,00	13,10	
-	1,75	1,00		1,00	-1,75	
-	1,00	1,00		1,00	-1,00	
Bad	2,68	2,40		1,00	6,43	
Schlafen 1	3,20	2,86		1,00	9,15	
Schlafen 3	4,80	3,28		1,00	15,74	
	1,75	0,72		2,00	2,52	
Schlafen 2	4,58	3,28		1,00	15,02	
	1,52	0,72		2,00	2,19	
Dachgeschoss gesamt						61,41
gesamt						124,82
Einfamilienhaus als Eigentumswohnung (ETW-Nr.1)					rd.	125