

Gutachten

Verkehrs-/Marktwert § 194 BauGB

**Werner Schmitz**

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

Am Kirschenbäumchen 48
57078 Siegen

FON 0271 / 86374
FAX 0271 / 83254
e-mail info@wernerschmitz.de

Briefannahmestelle

Amts- und Landgericht Siegen

Eing: 03. Dez. 2025 III

Anl: Abschr. Bd.
..... EUR
GKSt/Scheck/Überw.

Register-Nr. 20251061

Einfamilienhaus mit Abstellgebäude

PLZ, Ort	57223 Kreuztal
Straße	Ernsdorfstraße 24
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
ZV-Verfahren	
Auftraggeber	Amtsgericht Siegen
Aktenzeichen	19 K 16/25
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Werner Schmitz
Objektbesichtigungstag	17.11.2025 und 02.10.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	17.11.2025

**Verkehrs-/Marktwert**

§ 194 Baugesetzbuch

80.000 EUR

11,2-fache Jahresrohertrag
730 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
Baulastenverzeichnis	6
Erläuterungen zu Baulasten	6
Sonstige Wertbeeinflussungen	6
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	19
Ertragswert (Verkehrs-/Marktwert)	19
Erläuterungen zum Ertragswert	20
Ergebnis	23
Fotodokumentation	24
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)	26
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	27
Lageplan / TIM-Flurkarte	28

Fazit

Bewertungsgegenstand ist ein Volleigentum an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück, welches sich aus zwei Flurstücken bildet.

Es handelt sich um ein tlw. unterkellertes Einfamilienhaus, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als erhaltenswertes Gebäude dargestellt ist. Soweit der Bauakte der Stadt Kreuztal entnommen werden kann, wurde das Objekt um 1911 errichtet. An dem Wohnhaus ist ein massiver Abstellraum mit angrenzendem Schuppen angebaut.

Der vorgefundene Bauzustand ist überwiegend mäßig.

Die Ausstattung der baulichen Anlagen ist einfach bis durchschnittlich.

Die infrastrukturelle Lage im regionalen Bereich ist mittel.

Der Verkehrswert für das vorbeschriebene Objekt 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 das Grundstück in 57223 Kreuztal, Ernsdorfstraße 24, Gemarkung Kreuztal, Flur 7, Fl-St. 628 und 652 zum Stichtag 17.11.2025 auf rd.

rd. 80.000 €
in Worten – achtzigtausend – Euro.

Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Amtsgericht Siegen, Berliner Straße 21-22, 57072 Siegen hat mich mit Schreiben vom 29.08.2025 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 am 02.10.2025 und 17.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen getroffenen Feststellungen auf dem Grundstück und folgende Unterlagen

- Auftrag des Amtsgerichts Siegen vom 29.08.2025
- Beschluss vom 29.08.2025
- Grundbuchauszug vom 13.09.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.09.2025
- Auskunft über Altlasten vom 17.09.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 17.09.2025
- Auskunft zum Bau- und Planungsrecht vom 19.09.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.10.2025.

Es wurden vier 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 bauzeittypischen 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. Es handelt sich laut Bebauungsplan jedoch um ein „erhaltenswertes Gebäude“.

d) Bauzahlen

Die Maßangaben/Bauzahlen der baulichen Anlagen wurde von den überlassenen bzw. zur Verfügung stehenden Bauunterlagen entnommen bzw. abgeleitet. Es wurden keine eigenen Aufmaße durchgeführt. Daher wird keine Gewähr für die Bauzahlen übernommen.

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 2025 (Berichtszeitraum 2024) des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein - verwendet bzw. zitiert.

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Version 2.0 (dl-de/by-2-0).

Grundbuch

Auszug vom: 13.09.2025
Amtsgericht: Siegen
Grundbuch von: Kreuztal

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	2709	2	Kreuztal	7	628	126,00
	2709	3	Kreuztal	7	652	2,00

Gesamtfläche 128,00
davon zu bewerten 128,00

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde auf der Grundlage des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Abteilung I, Eigentümer

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

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung
2709	4	2, 3	628, 652	Verfügungsbeschränkung, die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Siegen, 19 K 16/2025).	Die in Abt. II bestehende Eintragung bleibt im Rahmen des ZV-Verfahrens unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 17.09.2025

Erläuterungen zu Baulasten

Lt. schriftl. Auskunft der Stadt Kreuztal sind für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Sonstige Wertbeeinflussungen

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

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 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.

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.

Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: mittel

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Siegen-Wittgenstein		
Großraum:	Siegen	ca.	13 km
	Dortmund	ca.	95 km
	Köln	ca.	85 km
	Frankfurt	ca.	145 km
Stadt/Gemeinde:	Kreuztal		
Einwohner:	rd. 32.460 (12.2024)		
Fläche:	71,07 km²		
Arbeitsmarktdaten:	Arbeitslosenquote	5,5%	09.2025
	sozialversicherungspfl. Beschäftigte	rd. 11.372	12.2024
	Kaufkraftkennziffer	101,7	2024
Allgemeine Lage:	die Stadt Kreuztal bildet aufgrund seiner infrastrukturellen und administrativen Einrichtungen ein Mittelzentrum zum Oberzentrum Siegen in der Wirtschaftsregion Südwestfalen, welches ein Einzugsgebiet von annähernd 500.000 bis 600.000 Einwohnern abgedeckt		
Wirtschaftsfaktoren:	die Stadt Kreuztal verfügt über mehrere Gewerbegebiete, die überwiegend in den Tallagen angesiedelt und über das Stadtgebiet (Stadtteile) verstreut sind neben den mittelständisch ausgerichteten und alteingesessenen Betrieben der Metallverarbeitung (Walzenwerkbau, Röhrenbau und Oberflächenveredlung) sowie der bekannten, weltweit verteilenden Brauerei (Krombacher), haben sich in jüngerer Zeit Firmen unterschiedlichster Branchen sowie zusätzlich Unternehmen mit zukunftsorientierten Technologien angesiedelt ein zusätzlicher Wirtschaftsfaktor für die hiesige Region ist die Universitätsstadt Siegen		
Überörtliche	mittel		
Verkehrsanbindung:	A4/A45	Kreuztal (HTS)	ca. 1,2 km
	Bahnhof	Siegen	ca. 13 km
		Kreuztal	ca. 1,5 km
Administrative Einrichtungen:	sämtliche Einrichtungen, wie Stadtverwaltung, Freizeiteinrichtungen, Schulen sind im Stadtzentrum von Kreuztal vorhanden bzw. über die verschiedenen Ortsteile verstreut		
Infrastrukturelle Einrichtungen:	der mittlere und gehobene Bedarf wird in Siegen abgedeckt.		

Erläuterungen zur Mikrolage

Lage:	Kreuztal, Stadtteil Kreuztal
Lagebeurteilung:	mittlere Wohnlage
Nachbarbebauung:	Wohnen
Bebauungsdichte:	offen
Beeinträchtigungen:	---
Straßenlage:	an der städtischen Erschließungsstraße "Ernsdorfstraße" gelegen, Wohnanliegerstraße mit tlw. mittlerer Fahrzeugfrequenz
Straßenzustand:	mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege, kanalisiert, beleuchtet
Parkplätze:	keine (auf dem Grundstück sowie auch im unmittelbaren Umgebungs- bereich bzw. im öffentlichen Straßenbereich)
Einrichtung des Gemeindebedarfs:	Stadtverwaltung in Kreuztal (ca. 1,5 km) Kirchen, Kindergärten, Schulen, Freizeit-/Sporteinrichtungen (0,5 bis 4 km), Krankenhäuser (ca. 12 bis 17 km)
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und des mittleren Bedarfs im Stadtzentrum Kreuztal (ca. 0,5 bis 1 km)
Öffentlicher Nahverkehr:	Bus - in direkter Umgebung (ca. 0,1 km) Bahnhof - Kreuztal (ca. 1,5 km).

Objektbeschreibung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde durch den Unterzeichner am 02.10.2025 nur von außen und am 17.11.2025 zusätzlich von innen besichtigt.

Das Dachgeschoss (links -Spitzboden) war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstückszuschnitt:	Reihengrundstück, unregelmäßig
Topografie:	eben
Erschließungsbeiträge:	lt. schriftl. Auskunft der Stadt Kreuztal liegt das Grundstück an einer noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Straße mit dem endgültigen Straßenausbau kann in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden, so dass der voraussichtliche Erschließungsbeitrag noch nicht genannt werden kann im Bereich des Grundstücks ist der Straßenausbau mit Schwarzdecke und der beiden Gehwege mit Betonpflaster bereits endgültig hergestellt
Baurecht:	das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 "Stählerwiese" mit folgenden Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, GFZ 0,8, 2 Vollgeschosse das Objekt ist im Bebauungsplan als "erhaltenswertes Gebäude" dargestellt im rechtskräftigen FNP ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen
Denkmalschutz:	---
Ausnutzung:	wohnwirtschaftlich
Überbauung:	augenscheinlich nicht erkennbar
Wirtschaftliche Einheit:	ja
Wertbeeinflussende Umstände:	---
Außenanlage:	die Zuwegung, der linke Umgang und die Terrasse vor dem Haus sind mit Betonpflaster befestigt es ist nur geringer Solitäraufwuchs (ein Kugelahorn, ein Rhododendron) vorhanden
Hausanschlüsse:	das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen Strom, Wasser, Abwasseranschlüsse sowie Medienanschlüsse sind vorhanden
Bergschadenrisiko:	lt. schriftl. Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg: das zu beurteilende Grundstück (bzw. der Auskunftsbereich) liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder für die Bereichslage des zu beurteilenden Grundstücks ist für den Auskunftsbereichs kein Bergbau dokumentiert mit bergbaulichen Einwirkungen für das Grundstück ist demnach nicht zu rechnen.

Erläuterungen zum Gebäude

Es handelt sich um ein tlw. unterkellertes Einfamilienhaus, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als erhaltenswertes Gebäude dargestellt ist. Soweit der Bauakte der Stadt Kreuztal entnommen werden kann, wurde das Objekt um 1911 errichtet. An dem Wohnhaus ist ein massiver Abstellraum mit angrenzendem Schuppen angebaut. Das Dachgeschoss des Abstellraumes ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Dieser Ausbau wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal entsprechen di Ansatz gebracht.

Die Bauzahlen für das Objekt sind (lt. den Objektunterlagen/Bauakte) wie folgt.

Gebäude	Art/Nutzung	BGF	WF	Stellpl.
			m ²	Stck.
Einfamilienhaus	Wohnen	172	110	---

Bauschäden/-mängel werden nur berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung augenscheinlich erkennbar waren. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt.

Es liegt ein allgemeiner Instandhaltungsstau am Wohnhaus vor.

Lt. Angaben des Eigentümers wurde in dem Zeitraum ab 2006 bis 2020 die Wohnräume saniert und modernisiert. Die baulichen Maßnahmen sind tlw. noch nicht abgeschlossen bzw. befindet sich das Objekt in überwiegend in einem vernachlässigten und mäßigen Zustand.

Aufgrund der nur durch Augenschein erfolgten Feststellungen und der tlw. „messhaften Zustände“ können einzelne Mängel nicht explizit festgestellt werden. Daher wird auf die Aufzählung der einzelnen Maßnahmen, welche aus der vernachlässigten Instandhaltung vorliegen, verzichtet. Der erforderliche Abschlag bzw. die Wertminderung aus den dadurch resultierenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kann nur überschlägig geschätzt werden.

Demnach sind für das zu bewertende Objekt folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zuschläge

Abstellraum - DG-Ausbau	=	8.000 €
Schuppenanbau	=	1.000 €
Hauseingangsüberdachung	=	500 €
gesamt rd.	=	9.500 €

Abschläge

Feuchtigkeit im erdberührten KG-Mauerwerk	=	10.000 €
allgemeiner Instandhaltungs-/Reparaturstau, Restarbeiten pauschal (ca. 172 m ² -BGF x 150 €/m ²), rd.	=	25.800 €
gesamt rd.	=	35.800 €

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie den in den Bauunterlagen enthaltenen Angaben in der folgenden Baubeschreibung beschrieben. Für Abweichung gegenüber der tatsächlichen Ausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

Einfamilienhaus und Holzlagergebäude

Baujahr:	1911
Modernisierungen/Sanierung:	2010 bis 2020 diverse Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen
Fiktives Baujahr:	1970
Art:	freistehend
Funktion/Grundrisse:	bedingt zeitgemäß lichte Raumhöhen vielfach < 2,25 m
Anzahl der Vollgeschosse:	ein- und zweigeschossig DG (rechts) ausgebaut (kein Vollgeschoss) DG (links) - Spitzboden nicht ausgebaut (kein Vollgeschoss)
Dach:	Satteldach mit Beton-/Ziegeldachstein
Keller:	tlw. vorhanden, ca. 35% (nur bedingt nutzbar)
Fundamente:	vermutl. Streifen- und Einzelfundamente
Außenwände/Fassade:	KG- massives Mauerwerk EG - massives Mauerwerk, Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Faserzementplatten- und Blechtafelverkleidungen, Holzschalung, Ziegelmauerwerk gestrichen

Innenwände:	massiv, Holzfachwerk, Putz, Anstrich, Tapeten, Fliesen
Decken:	KG – Massivdecke EG – Holzbalkendecke, Putz, Anstrich OG – Holzbalkendecke, Putz, Anstrich
Böden:	Fliesen, PVC- und Laminatbeläge
Treppen:	KG - massiv EG - Holz
Fenster:	Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung
Türen/Tore:	Haustüre - Holz (stark verwittert) Innentüren - Holz
Sanitär:	EG – Wanne, Dusche, WT, wandh. WC zusätzl. Im ehem. Stallbereich eine Dusche
Heizung:	Gas-Wandtherme als Zentralheizung
Warmwasser:	über Zentralheizung
Elektro:	einfach bis durchschnittlich
Schall-/Wärmeschutz	baujahrtypisch – einfach entspricht, soweit augenscheinlich beurteilt werden kann, den Anforderungen des Erstellungsjahres
Energieausweis:	lag nicht vor
Bau-/Unterhaltungszustand:	mäßig
Instandsetzungsmaßnahmen:	s. Erläuterungen zum Gebäude
Sonstiges:	massiver Abstellraum mit Schuppenbau.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Stand - Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. Aufgrund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Stand - Neugefasst durch Bek. 21.11.2017 I 3786.

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 verzichtet.

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 jeweiligen 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. Derartige Vergleichsobjekte stehen dem Gutachter im vorliegenden Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

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 ein Einfamilienhaus und einen Abstellraum.

Der Verkehrswert vor beschriebener sowie gleichartiger Objekte wird in der Regel vom Sachwert 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	Wohnbaufläche	128	100,00					Ja	12.800

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

BODENWERT (gesamt)

12.800

Entspricht 47% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 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 § 3 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 Wohnbaufläche.

Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein zum Stichtag 01.01.2025. 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.

Wohnbaufläche

Lt. Bodenrichtwertkarte (BORIS.NRW) ist zum Stand 01.01.2025 in der Bereichslage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert ausgewiesen. Der Bodenrichtwert beträgt in der Bodenrichtwertzone „Ernsdorfstraße“ mit der Nutzungsart Wohnbaufläche, I - II-geschossig= 100 €/m².

Bewertung, FI-St. 628 und 652

Nach Ansicht des Unterzeichners ist für den zu beurteilenden Lagebereich der veröffentlichte Bodenrichtwert von 100 €/m² als Grundlage für die Bodenwertermittlung heranzuziehen.

Sachwert

Sachwert (Verkehrs-/Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Einfamilienhaus	1	1911	80	25	172,00 m² BGF	1.285		Linear	68,75	69.068

Σ 69.068

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	69.068
+ Zeitwert der Außenanlagen	10,00% 6.906
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	75.974
+ Bodenwert	12.800
Vorläufiger Sachwert	88.774
± Marktanpassung	20,00% 17.754
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	106.528
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ Sonstige Wertzuschläge	
BoG-Zuschlag, s. Erläuterungen zum Gebäude	9.500
- Sonstige Wertabschläge	
BoG-Abschlag	35.800
SACHWERT	80.228

Erläuterungen zum Sachwert

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF wurde anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte (Stand 1911) eigen ermittelt. Für etwaige Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (GND/RND)

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind nach ImmoWertV die Modellansätze der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

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.

Laut ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) wird für Gebäude der zuvor beschriebenen Bauweise eine durchschnittliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Wohngebäude von 80 Jahren ausgewiesen.

Für das vorbeschriebene Wohnhaus und dem Abstellgebäude wird, da diese eine wirtschaftliche Einheit bilden, von einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sowie nach Ansicht des Unterzeichners, ergibt sich für das vorbeschriebene Wohngebäude, unter Berücksichtigung der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen (5 Modernisierungspunkte = oberster

Wert der Punktespanne - kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) für die baulichen Anlagen, als wirtschaftliche Einheit, zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor/Abschreibung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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 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 ImmoWertV enthält ein umfangreiches Tabellenwerk mit den Normalherstellungskosten 2010 (s. Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV 2021). 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 (NHK 2010) werden als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der DIN 277 - 1:2005-02.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Bewertungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

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

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Bewertungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

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.

Die Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte ermitteln sich somit wie folgt:

Gebäudeart	Gebäudestandardzahl	€/m ² -BGF	€/m ² -BGF indexiert	€/m ² -BGF gerundet auf 5 €
Einfamilienhaus (Typ 1.12, 1.32)	1,9	677	1.284	1.285

Index III/2025 - Wohngebäude = 1,896

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.

Der Zeitwert für Hausanschlüsse und Außenanlagen wird in der Regel nach Erfahrungssätzen ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Pauschalansatz von 10% auf die (altersgeminderten) Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Besondere Bauteile

Neben den Bauteilen, die über die Herstellungskosten gemäß BGF berücksichtigt werden, werden diese wertrelevanten Bauteile als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale separat berücksichtigt, s.a. Erläuterungen zum Gebäude.

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 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 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 GAA Kreis Siegen-Wittgenstein nach der Funktionsformel für NHK 2010 = $(14,799 \cdot (\text{Sachwert}^{-0,22}))$ ergibt sich für die Preisklasse des zu bewertenden Objektes rechnerisch ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von rd. 1,20 bzw. 20%.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nach Ansicht des Unterzeichners aufgrund der Lage, der technischen und energetischen Ausstattung des Bewertungsobjektes und des zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigenden nachhaltigen Marktgeschehens bzw. allgemeinen Wertverhältnisse der Marktanpassungsfaktor bzw. die Marktanpassung mit rd. 20% zu berücksichtigen.

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

Im vorliegenden Fall ist nach Ansicht des Unterzeichners für werterhöhende bzw. für wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale die unter dem Pkt. „Erläuterungen zum Gebäude“ aufgeführten Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen.

Ertragswert

Ertragswert (Verkehrs-/Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1 Wohnen / EG/OG/DG	25	2,00	1	110,00		5,40	7.128	256
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 25	Ø 2,00	Σ 1	Σ 110,00			Σ 7.128	Σ 256

Bewirtschaftungskosten (Verkehrs-/Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE	wagnis % RoE	CO₂ EUR/m²	EUR/m² (/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1 Wohnen / EG/OG/DG	14,00	0,69	359,00	5,03	2,00	4,88		7,53	36,18
		* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten								Ø 36,18

Ableitung Ertragswert (Verkehrs-/Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1 Wohnen / EG/OG/DG	7.128	2.579	4.549	256	4.293	19,5234	83.813
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 7.128	Σ 2.579	Σ 4.549	Σ 256	Σ 4.293		Σ 83.813

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

83.813

+ Bodenwert

12.800

Vorläufiger Ertragswert

96.613

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge

BoG-Zuschlag, s. Erläuterungen zum Gebäude

9.500

- Sonstige Wertabschläge

BoG-Abschlag

35.800

ERTRAGSWERT

70.313

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Verkehrs-/Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Einfamilienhaus	110	7.128		
		Σ 110	Σ 7.128	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²) 110
Gesamtrohertrag (EUR) 7.128

Erläuterungen zum Ertragswert

Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)

Die WF für das zu bewertende Objekt wurde anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte mittels Nutzflächenfaktoren über die BGF eigen ermittelt. Für etwaige Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

Tatsächliche Kaltmiete

Das Einfamilienhaus wird eigen genutzt. Somit liegen keine tatsächlichen Mieterträge vor.

Netto-Kaltmieten/Marktmiete/Plausibilisierung

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 01.01.2023 zurückgegriffen.

Die im Mietenspiegel veröffentlichten Mieten geben die Marktschwerpunkte wieder, wobei es sich um Mieten bei Neuvermietungen pro Monat, ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer handelt. Die Mietpreise werden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sog. kalte Betriebskosten sind in der Nettokaltmiete nicht enthalten.

Nach Bestimmung der Wohnqualität (Lagemerkmale, Gebäudeart, Ausstattung (Vermutung aufgrund des äußeren Anscheins) und Grundriss der Wohnung) nach einem Punktesystem und Einordnung in die entsprechende Baujahresklasse, erfolgt die Einstufung der Wohnung im Einfamilienhaus in die Baujahresgruppe 3, mittlere Wohnqualität (21 Punkte). Hieraus ergibt sich eine Mietspanne zwischen 5,55 und 6,00 €/m².

Der ortsübliche Mietertrag ermittelt sich demnach wie folgt:

Einfamilienhaus - EG/OG/DG-Wohnung

Ermittlung des Mietwertes (91 - 120 m²) nach Vergleichsmieten-Tabelle

entsprechende Mietpreisspanne	5,55 €/m² bis 6,00 €/m²
ermittelte Punktezahl der Qualitätsspanne	21 Pkt.
Differenz der Mietwertspanne	0,45 €/m²
Punktedifferenz der gesamten Qualitätsspanne "mittel"	12 Pkt.
Punktedifferenz der Qualitätsspanne zur Untergrenze (21 - 10)	11 Pkt.

Rechengang

$$0,45 \text{ €/m}^2 \times 11 \text{ Pkt.} / 12 \text{ Pkt.} = 0,41 \text{ €/m}^2$$

Der Mietpreis ergibt sich zu

$$5,55 \text{ €/m}^2 + 0,41 \text{ €/m}^2 = 5,96 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung der Wohnungsgröße (bei 91 bis 120 m² = 0,95)

$$5,96 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 5,66 \text{ €/m}^2$$

Randgebietsabschlag für Kreuztal

$$5,66 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 5,38 \text{ €/m}^2$$

Mietwert rd.

$$= 5,40 \text{ €/m}^2$$

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf die Modellansätze der ImmoWertV (Stand 14.07.2021), Anlage 3 (zu Abs. 12 Absatz 5 Satz 2)

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.

Es werden für Bewirtschaftungskosten gemäß der Systemkonformität zum Liegenschaftszinssatz die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV die Modellwerte (indexiert) wie folgt in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

je Wohnung	359,00 €
je Garage oder PKW-Einstellplatz	47,00 €

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung	14,00 € je m ² Wohnfläche
je Garage oder PKW-Einstellplatz	106,00 €

Mietausfallwagnis

bei Wohnobjekten 2% des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) im Kreis Siegen-Wittgenstein hat eigene Untersuchungen über die Höhe von Liegenschaftszinssätzen über verschiedene Gebäudearten durchgeführt. Die Ermittlungen wurden in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) durchgeführt. Das vollständige Modell kann im Internet unter der folgenden Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

www.boris.nrw.de

Standardmodelle der AGVGA.NRW, Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze in NRW.

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

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

- für Einfamilienhäuser = 1,6% (Standardabweichung +/- 1,0)

Der für die Berechnung des Bodenzinses und bei der Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors zugrunde zu liegende Liegenschaftszinssatz wird für das zu bewertende Objekt mit 2% 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 werden aufgrund der Auswertungen angegeben wie folgt:

durchschnittliche Kaufpreise und Rohertragsfaktoren

- für Einfamilienhäuser

ermittelter Rohertragsfaktor 25,7 (Standardabweichung = +/- 5,7)

ermittelter durchschnittlicher Kaufpreis 1.996 €/m² (Standardabweichung = +/- 653)

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

Die zu berücksichtigende Marktanpassung ist beim gewählten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Zu 2 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zu- und Abschläge

Siehe Erläuterungen zum Sachwert.

Ergebnis

Verkehrs-/Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	12.800
	Sachwert	80.228
	Ertragswert	70.313

Verkehrs-/Marktwert	Ableitung vom Sachwert	8.000
		inkl. Zuschläge von 9.500

Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	730
	x-fache Jahresmiete	11,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	8,91%
	Nettorendite (ReE/x)	5,69%
Mietfläche	Wohnfläche	110m²
	Nutzfläche	
	Σ	110m²
Ertrag	Jahresrohertrag	7.128
	Jahresreinertrag	4.549
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	36,18%
	Gewerbe i.D.	36,18%



W. Schmitz

Erstellt am: 25.11.2025

Dipl.-Ing. Werner Schmitz

Fotodokumentation

Straßenansicht



wie vor



Einfamilienhaus mit Abstellgebäude – (Giebelansicht - rechts)



Einfamilienhaus (Traufansicht - links)



Rückansicht (vom Nachbargrundstück)



Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)

Raum	Länge m	Breite m	Faktor	Größe	gesamt m²
------	------------	-------------	--------	-------	--------------

Maße (soweit ablesbar) aus den Grundrisszeichnungen (Stand 1911) entnommen, ergänzende Maße nach TIM-online

Einfamilienhaus

KG	5,25	3,85		<u>20,21</u>	20,21
EG (links)	5,25	6,94		<u>36,44</u>	36,44
OG (links)	5,25	6,94		<u>36,44</u>	36,44
DG (links)	5,25	6,94		<u>36,44</u>	36,44
EG (rechts)	3,05	6,94		<u>21,17</u>	21,17
DG (rechts)	3,05	6,94		<u>21,17</u>	21,17
Einfamilienhaus gesamt					<u>171,85</u>

Einfamilienhaus rd. 172

Abstellraum

EG (Massivbau)	4,00	2,99		11,96	
DG (Massivbau)	4,00	2,99		<u>11,96</u>	
Abstellraum gesamt					23,92

Abstellraum rd. 24

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Raum	Länge m	Breite m	Faktor	Größe m²	gesamt m²
------	------------	-------------	--------	-------------	--------------

die folgenden Maßangaben konnten nur tlw. den Bauzeichnungen entnommen werden, die Wohnflächen wurden wegen fehlender Vermaßung in den Grundrissen anhand von Nutzflächenfaktoren von der BGF abgeleitet, daher kann Gewähr für die Genauigkeit übernommen werden

Einfamilienhaus

EG

BGF	57,60	0,8	<u>46,08</u>	
EG gesamt				46,08

OG

BGF	36,44	0,8	<u>29,15</u>	
OG gesamt				29,15

DG

BGF	57,60	0,6	<u>34,56</u>	
DG gesamt				34,56

DG - Abstellraum

wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt ---

Zusammenstellung

EG gesamt	46,08
OG gesamt	29,15
DG gesamt	34,56
DG - Abstellraum gesamt	---
Einfamilienhaus gesamt	<u>109,79</u>

Einfamilienhaus

rd. 110

Die angesetzten Wohn-/Nutzflächen wurden anhand der Grundrisse eigen ermittelt und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden (Flächendefinitionen, z.B. gif, WoFIV).

Die Verhältniszahl von 110 m² WNfl. / 172 m² BGF = 0,64 ist objekttypisch angemessen.

Lageplan / TIM-Flurkarte

