

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

Briefannahmestelle
 Amts- und Landgericht Siegen

Eing: 15. Juli 2026 IV

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

Register-Nr. 20261018

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	57250 Netphen
Straße	Tannenstr. 9
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
ZV-Verfahren	
Auftraggeber	Amtsgericht Siegen
Amtsgericht	19 K 48/25
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Werner Schmitz
Objektbesichtigungstag	10.06.2026
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	10.06.2026

**Verkehrs-/Marktwert**

§ 194 Baugesetzbuch

110.000 EUR

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	4
Grundlagen und Allgemeines	4
Verwendungszweck	5
Grundbuch	7
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	7
Baulastenverzeichnis	7
Erläuterungen zu Baulasten	7
Sonstige Wertbeeinflussungen	8
Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	8
Altlasten/Kontaminierung	8
Lagebeschreibung	9
Erläuterungen zur Makrolage	9
Erläuterungen zur Mikrolage	10
Objektbeschreibung	11
Erläuterungen zur Objektbesichtigung	11
Erläuterungen zum Grundstück	11
Erläuterungen zum Gebäude	12
Baubeschreibung	13
Bodenwert	16
Erläuterungen zum Bodenwert	16
Sachwert	17
Sachwert (Verkehrs-/Marktwert)	17
Erläuterungen zum Sachwert	17
Ergebnis	21
Fotodokumentation	22
Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)	24
Lageplan / TIM-Flurkarte	25

Fazit

Bewertungsgegenstand ist ein Volleigentum an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 57250 Netphen, Tannenstraße 9.

Das Objekt wurde nach Bauakte im Jahr 1966 ursprünglich als Mehrfamilienhaus („Schlichthaus“) mit drei Wohneinheiten erbaut. Diese wurden nachträglich zu einer Wohneinheit verbunden. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein Schuppen/Stallgebäude.

An dem Wohnhaus wurden verschiedene Umbauten in unfachmännischer, laienhafter Ausführung durchgeführt. Wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Grundrissveränderungen, wurden nicht festgestellt.

Die baulichen Anlagen des Einfamilienhauses und des Stallgebäudes sich in einem schlechten und stark vernachlässigten Instandhaltungszustand.

Sämtliche Bodenbeläge und sonstige Einbauten sind unfachmännisch eingebracht worden und weisen teils starke Schäden und Gebrauchsspuren auf. Einzig das Bad im Kellergeschoss befindet sich in einem ausreichenden Zustand. Im Dachgeschoss wurde ein Feuchtigkeitsschaden festgestellt. Dieser ist aufgrund eines fehlenden Dachflächenfensters entstanden, das provisorisch mit einer beschädigten Kunststoffolie abgedichtet wurde. Es ist von einer Ausweitung des Schadens auszugehen.

Der bauliche Zustand des Objektes wird als schlecht bis mangelhaft und stark sanierungsbedürftig eingestuft.

Die Ausstattung der baulichen Anlagen wird mit einfach beurteilt.

Die infrastrukturelle Lage im regionalen Bereich ist einfach.

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 57250 Netphen-Deuz, Tannenstraße 9, Gemarkung Deuz, Flur 6, Fl.-St. 1177 zum Stichtag 10.06.2026 auf rd.

110.000 €
in Worten –einhundertzehntausend - Euro.

Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Amtsgericht Siegen, Berliner Straße 21-22, 57072 Siegen hat mich mit Schreiben vom 14.04.2026 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 10.06.2026 getroffenen Feststellungen auf dem Grundstück und folgende Unterlagen

- Beschluss vom 14.04.2026
- Grundbuchauszug vom 07.05.2026
- Einsicht in Bauakte bei der Stadt Netphen (während der Ortsbesichtigung)
- schriftl. Auskunft aus dem Bau- und Planungsrecht vom 11.05.2026
- schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 19.05.2026
- schriftl. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.05.2026
- schriftl. Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen vom 08.05.2026
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 23.06.2026
- Grundrisse des Einfamilienhauses aus der Bauakte (Stand 1963).

Es wurden fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine in anonymisierter Form und 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 Betriebs-einrichtungen.

Haftungsausschlüsse

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerungsver-fahren) 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 haftet. Dieser Haftungsaus-schluss 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 Eigentü-mer 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 berücksich-tigt der Unterzeichner von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die nach seiner Auffassung aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungsstichtag vorhanden waren.

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

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft-verunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.03.1974 (Bundesimmissi-onsschutzgesetz - BImSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiespa-rende 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 Stellplatz-nachweis 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.

d) Bauzahlen

Die Maßangaben/Bauzahlen der baulichen Anlagen wurden 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 2026 (Berichtszeitraum 2025) des Gutachterausschusses im Kreis Siegen-Wittgenstein - verwendet bzw. zitiert.

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026, Version 2.0 (dl-de/by-2-0).

Grundbuch

Auszug vom: 07.05.2026
Amtsgericht: Siegen
Grundbuch von: Deuz

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	2058	3	Deuz	6	1177	622,00

Gesamtfläche 622,00
davon zu bewerten 622,00

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
2058	1	3	1177	Grunddienstbarkeit, Kanalleitungsrecht mit Einwirkungsbeschränkung....., weiteres s. Grundbuch	Die in Abt. II bestehende Eintragung bleibt im Rahmen des ZV-Verfahrens unberücksichtigt. Aus der Eintragung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft.
2058	2	3	1177	Verfügungsbeschränkung, die Zwangsversteigerung ist angeordnet, weiteres s. Grundbuch	Die in Abt. II bestehende Eintragung bleibt im Rahmen des ZV-Verfahrens unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 11.05.2026

Erläuterungen zu Baulasten

Auf dem Grundstück Gemarkung Deuz, Flur 6, Flurstück 1177 sind zurzeit **keine** Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Sonstige Wertbeeinflussungen

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

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

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. 11 km	
	Dortmund	ca. 108 km	
	Köln	ca. 101 km	
	Frankfurt	ca. 128 km	
Stadt/Gemeinde:	Netphen		
Einwohner:	rd. 23.080 (03,2026)		
Fläche:	137,4 km ²		
Arbeitsmarktdaten:	Arbeitslosenquote	6,2%	05.2026
	sozialversicherungspfl. Beschäftigte	rd. 8.050	09.2025
	Kaufkraftkennziffer	101,2	09.2025
Allgemeine Lage:	zentraler Ort im südwestfälischen Raum, die Stadt Netphen bildet aufgrund der infrastrukturellen und administrativen Einrichtungen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zum Oberzentrum Siegen durch die zentrale Lage zum Oberzentrum Siegen und dem umfangreichen, vielfältigen Naherholungs- und Freizeitangebot ist Netphen ein gefragter Wohnstandort		
Wirtschaftsfaktoren:	Netphen ist Sitz vieler mittelständischer Unternehmen, die immer noch sehr stark von der Eisen- sowie Stahlverarbeitung und dem daraus entstehenden Maschinenbausektor (z.B. Fa. Gräbener, Walzen Irle, König & Co., Rostfrei Stahl, Fischer Profil GmbH) geprägt ist		
Überörtliche Verkehrsanbindung:	mittel		
	A45	Wilnsdorf	ca. 13 km
	Bahnhof	Siegen	ca. 10 km
Administrative Einrichtungen:	sämtliche Einrichtungen, wie Stadtverwaltung, Freizeiteinrichtungen, Schulen sind im Stadtzentrum von Netphen vorhanden bzw. über die verschiedenen Ortsteile verstreut, Kreisverwaltung und übergeordnete behördliche Einrichtungen in Siegen		
Infrastrukturelle Einrichtungen:	der mittlere Bedarf wird in Netphen und der gehobene Bedarf in Siegen abgedeckt.		

Erläuterungen zur Mikrolage

Lage:	Netphen, Stadtteil Deutz, Ortsrandlage
Lagebeurteilung:	einfache Wohnlage
Nachbarbebauung:	Wohnen, Gewerbe
Bebauungsdichte:	offen
Beeinträchtigungen:	---
Straßenlage:	an der Wohnanliegerstraße „Tannenstraße“ gelegen
Straßenzustand:	mit Schwarzdecke befestigt, kanalisiert, beleuchtet
Parkplätze:	auf dem Grundstück (tlw. nicht ausgebaut und provisorisch genutzt) und im unmittelbar umliegenden Straßenraum geringfügig vorhanden
Einrichtung des Gemeindebedarfs:	Stadtverwaltung in Netphen (ca. 4 km) Kirchen, Kindergärten, Schulen, Freizeit-/Sporteinrichtungen (0,1 bis 2 km), Krankenhäuser (ca. 9 bis 12 km)
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und des mittleren Bedarfs im Stadtteilzentrum von Netphen-Deutz (ca. 2 km)
Öffentlicher Nahverkehr:	Bus - in mittelbarer Umgebung (0,2 km) Bahnhof - Wilnsdorf-Niederdielfen (ca. 7 km) - Siegen (ca. 10 km).

Objektbeschreibung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

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

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Topografie:	leichte Hanglage
Erschließungsbeiträge:	lt. schriftl. Auskunft der Stadt Netphen liegt das Grundstück an einer in Bezug auf die Straßenentwässerung noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Straße es wird durch die Stadt Netphen auf folgendes hingewiesen: eine finanzielle Belastung durch zukünftige Erschließungskosten der Eigentümer erfolgt somit lediglich in Bezug auf die erstmalige endgültige Herstellung der Straßenentwässerung, ein Ausbau der Tannenstraße ist in Kürze geplant und wird voraussichtlich 2026 oder 2027 erfolgen, voraussichtliche Erschließungsbeitrag können jedoch nicht genannt werden in der Wertermittlung wird ein überschlägig geschätzter Betrag von rd. 20 €/m ² Grundstücksfläche, somit rd. 12.500 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt
Baurecht:	nach Auskunft der Stadt Netphen liegt das Grundstück im städtebaulichen Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Netphen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt
Denkmalsschutz:	wurde nicht abgefragt
Ausnutzung:	wohnwirtschaftlich
Überbauung:	augenscheinlich nicht erkennbar
Wirtschaftliche Einheit:	ja
Wertbeeinflussende Umstände:	---
Hausanschlüsse:	die Hausanschlüsse Strom, Wasser, Kanal und Telekommunikations-/Satellitenanschlüsse sind vorhanden
Außenanlagen:	das Grundstück ist (einfach) gestaltet und befindet sich aktuell in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand das Grundstück ist mit Rasen angelegt, die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Betonsteinpflaster befestigt das Grundstück ist tlw. mit einer Hecke eingefriedet
Bergschadenrisiko:	lt. schriftl. Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg: die Bereichslage des Bewertungsgrundstücks liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder für die Bereichslage des zu beurteilenden Grundstücks ist kein Bergbau dokumentiert mit bergbaulichen Einwirkungen für das Grundstück ist demnach nicht zu rechnen

Hochwasser/Starkregen:

nach der durch das Land NRW veröffentlichten Hochwassergefahren-, und Hochwasserrisikohinweiskarte ist der Bereich nicht als potenziell beeinträchtigte Fläche gekennzeichnet
Erkenntnisse dazu, welche Aussagen für das zu beurteilende Grundstücke abgeleitet werden könnten, liegen nicht vor.

Erläuterungen zum Gebäude

Das Objekt wurde nach Bauakte im Jahr 1966 ursprünglich als Mehrfamilienhaus („Schlichthaus“) mit drei Wohneinheiten erbaut. Diese wurden nachträglich zu einer Wohneinheit zusammengeführt.

Es konnten keine weiteren Anbauten und Erweiterungen festgestellt werden. Das Objekt verfügt über ein Vollgeschoss. Darüber hinaus sind das Keller- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein Holzschuppen mit Wellblecheindeckung in mangelhafter Ausführung, welcher als Stall genutzt wird.

An dem Gebäude wurden verschiedene Umbauten in unfachmännischer Ausführung durchgeführt. Modernisierungsmaßnahmen fanden mit Ausnahme der Grundrissveränderungen, nicht statt. Die Art der Grundrissveränderung stellt aufgrund der Ausführung keinen wertsteigernden Einfluss dar.

Die baulichen Anlagen des Einfamilienhauses und des Stallgebäudes sich in einem schlechten und stark vernachlässigten Instandhaltungszustand.

Der Ausbau des Bades im KG und sämtliche Bodenbeläge (in Teilbereichen nicht vorhanden) sowie sonstige Einbauten sind unfachmännisch eingebracht worden und weisen teils starke Schäden und Gebrauchsspuren auf.

Es wurde ein Feuchtigkeitsschaden im Dachgeschoss festgestellt. Dieser ist aufgrund eines fehlenden Dachflächenfensters entstanden, das provisorisch mit einer beschädigten Kunststoffolie abgedichtet wurde. Ein Einfließen von Regenwasser kann zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die unfachmännische Abdichtung nicht verhindert werden. Es ist von einer Ausweitung des Schadens auszugehen.

Die Bauzahlen für das Objekt sind entsprechend den Bauplänen wie folgt

Objekt / Etage	Bj.	BGF*	WF/NF**
		m²	m²
Einfamilienhaus	1966	281	k.A.
* BGF sind abgeleitet über Grundrisse und über Abgriff aus Liegenschaftskataster plausibilisiert.			

Der Bauzustand der Grundsubstanz ist ausreichend bis schlecht. Es liegt an den baulichen Anlagen ein stark vernachlässigter Instandhaltungs- und Reparaturstau vor.

Aufgrund der schlechten Qualität der Bodenbeläge, Innenwandbeläge, Sanitärausstattung u.a., stellt sich der bauliche Gesamtzustand als schlecht dar.

Bei einer Nachnutzung der baulichen Anlage müssten, neben den unmittelbar zu behebbenden Schäden und Mängeln am Gebäude, eine Kernsanierung erfolgen. Die Herstellungskosten werden auf 40% der üblichen indexierten Herstellungskosten reduziert und die Freilegung des Wohnhauses als Abschlag berücksichtigt.

Die Stallanlage/Gartenhütte wird als baufällig eingestuft. Eine Drittverwendung ist nicht gegeben und es wird von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen. Die Kosten der Freilegung werden als Abschlag berücksichtigt.

Folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen:

Zuschläge

---	=	---
Zuschläge gesamt	=	0 €

Abschläge

Abschlag wegen zukünftig anfallender Erschließungsbeiträge	=	12.500 €
Entkernungen/Vorbereitung der erforderlichen Sanierungen und zur Rundung, (281 BGF x 50 €/m² = 14.050 €), rd.	=	14.000 €
Feuchtigkeitsschaden DG	=	3.000 €
Abschläge gesamt	=	29.500 €

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 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 augenscheinlichen Feststellungen, der Einsichtnahme der Bauunterlagen 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.

Einfamilienhaus

Baujahr:	1966
Erweiterung/Sanierung:	---
Baujahr (fiktiv):	---
Art:	freistehend
Funktion/Grundrisse:	nicht zeitgemäß
Anzahl der Vollgeschosse:	1 Vollgeschoss
Dach:	Satteldach mit Betonsteineindeckung
Keller:	vorhanden, tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut
Fundamente:	vermutl. Einzel- und Streifenfundamente
Außenwände/Fassade:	massiv, Putz, Anstrich
Innenwände:	massiv, Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Decken:	massiv, Putz, Anstrich, Kunststoffplatten
Böden:	Fliesen, Laminat, PVC, Betonboden
Treppen:	KG - Holztreppe ohne Geländer EG - Betontreppe (unverkleidet)
Fenster:	Holzfenster, tlw. Isolierverglasung
Türen/Tore:	KG – Haustür in Kunststoff mit Glasausschnitt EG – Haustüren in Kunststoff mit Glasausschnitt Innentüren in Holz furniert, Glastür
Sanitär:	KG – Dusche, WT, Stand-WC EG – WT, Stand-WC DG – WT, Stand-WC (augenscheinlich nicht funktionsfähig)
Heizung:	Einzelöfen auf jeder Etage
Warmwasser:	über Durchlauferhitzer
Elektro:	mangelhaft
Schall-/Wärmeschutz:	---
Energieausweis:	nicht vorhanden
Bau-/Unterhaltungszustand:	schlecht
Sonstiges:	Schuppen/Stall.

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). Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) Art. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl.IS.926)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44 vom 19.007.2021)
- 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 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.

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.

Der Verkehrswert vor beschriebener sowie gleichartiger Objekte wird in der Regel vom Sachwert abgeleitet.

Auf eine stützende Ertragswertberechnung wird im vorliegenden Fall verzichtet, da aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes und der erforderlichen Entkernung mit anschließenden umfangreichen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, zum Wertermittlungsstichtag keine Feststellungen zur Wohnqualität und somit zur Höhe der ortsüblichen Mieten durchgeführt werden können.

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 FI-St. 1177	622	80,00					Ja	49.760

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

BODENWERT (gesamt)

49.760

Erläuterungen zum Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24 – 26) 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 '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 basieren auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein zum Stichtag 01.01.2026. 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 beträgt in der Bodenrichtwertzone/Ortsteil „Irle Siedlung“ mit der Nutzungsart Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise, I-II-geschossig zum Stichtag = 80 €/m².

Bewertung -FI-St. 1177

Für den zu beurteilenden Lagebereich des FI-St. 1177 ist nach Ansicht des Unterzeichners für das Grundstück der veröffentlichte Bodenrichtwert in Höhe von 80 €/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	1966	80	20	281,00 m² BGF	1.000	0,00	Linear	75,00	70.250

Σ 70.250

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	70.250
+ Zeitwert der Außenanlagen	10,00% 7.025
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	77.275
+ Bodenwert	49.760
Vorläufiger Sachwert	127.035
± Marktanpassung	10,00% 12.703
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	139.738
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge BoG-Abschlag, s. Erläuterungen zum Gebäude	29.500
SACHWERT	110.238

Erläuterungen zum Sachwert

Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF wurde anhand von Grundrissen sowie durch Abgriff aus den Liegenschaftskataster (TIM-Online) 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 in 1966 errichtete Einfamilienhaus wird in Anlehnung des Berechnungsmodells der Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der Berücksichtigung der aufzuwendenden unabdingbaren Instandhaltungsmaßnahmen sowie nach sachverständiger Beurteilung des Unterzeichners zum Bewertungsstichtag die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus auf 20 Jahre geschätzt.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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:

Normalherstellungskosten/Gebäude Kostenkennwerte nach Gruppe	Gebäudestandardzahl	€/m ² -BGF	€/m ² -BGF in- dexiert	€/m ² -BGF auf 5 € gerun- det
Einfamilienhaus (Typ 1.31)	1,9	789	1.526	1.525

Index I/2026 – Wohngebäude = 1,934

Aufgrund der schlechten Qualität des Ausbaus und der unterstellten Entkernung/Freilegung wird von einem erweiterten rohbauähnlichen Zustand ausgegangen.

Die Herstellungskosten von Rohbauten betragen in der Regel 40 bis 50% der Gesamtherstellungskosten.

Nach sachverständiger Einschätzung wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Ansatz von 65% der Normalherstellungskosten als angemessen eingeschätzt.

Die Herstellungskosten für den Anbau ergeben sich somit zu:

$$1.525 \text{ €/m}^2 \times 65\% = 991,25 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } 1.000 \text{ €/m}^2.$$

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 nach den Schwertrichtlinien/Sachwertmodell 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, weist das Objekt keine wertrelevanten Bauteile auf, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale separat zu berücksichtigen sind.

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 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 = $(8,0239 \cdot (\text{vorl. Sachwert})^{-0,169})$ ergibt sich für die Preisklasse des zu bewertenden Objektes (beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit) rechnerisch ein zusätzlicher Marktanpassungsfaktor von rd. 1,10 bzw. 10%.

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. 10% 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.

Ergebnis

Verkehrs-/Marktwert

Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	49.760
	Sachwert	110.238

Verkehrs-/Marktwert	Ableitung vom Sachwert	110.000
----------------------------	------------------------	----------------



Erstellt am: 13.07.2026

Dipl.-Ing. Werner Schmitz

Fotodokumentation

Übersicht



Hauseingangs- und Giebelansicht (Süd)



Hauseingangs- und Giebelansicht (Nord)



Rück- und Giebelansicht (Nord)



Rückansicht



Schuppen / Stall



Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)

Raum	Länge m	Breite m	Faktor	Größe m ²	gesamt m ²
<u>Einfamilienhaus</u>					
KG	7,80	12,00		<u>93,60</u>	93,60
EG	7,80	12,00		<u>93,60</u>	93,60
DG	7,80	12,00		<u>93,60</u>	93,60
Einfamilienhaus gesamt					<u>280,80</u>
Einfamilienhaus				rd.	281

Lageplan / TIM-Flurkarte

