

6 Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude	Bau- jahr	GND RND		Baukosten		Neubauwert €	Wert- mind. %	Zeitwert €
		Jahre		BGF/Anz.	€/m² (Stk.)			
Einfamilienhaus (freiste- hend)	1958	80	32	177,00	1.087	192.399	60,00	76.959
Carport	1990	30	0	20,00	264	5.280	100,00	0

Zeitwert der baulichen Anlagen		76.959
+ Außenanlagen	5,00%	3.847
- Sicherheitsabschlag	10,00%	8.081
+ Baunebenkosten	16,81%	12.225
Bauwert		84.950
+ Bodenwert		51.362
vorläufiger Sachwert		136.312
Sachwertanpassung	0,00%	0
marktangepasster vorläufiger Sachwert		136.312
- Diskontierte Abriss-/Freilegungskosten		2.800
+ sonstige Wertzuschläge		
SACHWERT		133.512

Ableitung der Sachwertanpassung

Marktanpassung (MWT)	10.700
- Regionalisierungsanteil (im BWT bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt)	-6.946
Marktanpassung ohne Regionalisierungsanteil	17.646
+ vorläufiger Sachwert (BWT) ohne Sicherheitsabschlag	145.751
Sachwertanpassung (BWT)	0,00 %

Die Sachwertanpassung von 12,10 % wurde auf den Maximalwert 0,00 % begrenzt.

Diskontierte Abriss-/Freilegungskosten

Bezeichnung	Baumasse		Kosten		Diskontierung			Diskontierte Kosten €
		Einheit	€/Einheit	€	Dauer Jahre	Zinssatz %	Faktor	
Carport	20,00	m² BGF	140,00	2.800	0	5,50	1,0000	2.800

Σ 2.800

Beleihungswertermittlung

Einfamilienhaus (freistehend) 57334 Bad Laasphe, Am Waldrand 8

Kunde			
Bundesland	Nordrhein-Westfalen	Landkreis	Siegen-Wittgenstein
Auftraggeber		Gutachter/in	Viktor Werz
Abteilung		Wertermittlungstichtag	21.08.2025
Objektbesichtigung	Innen- und Außenbesichtigung am 21.08.2025 durch Viktor Werz Es sind keine wertmindernden Faktoren erkennbar, die eine Einsichtnahme in ein Baulastenverzeichnis notwendig machen.		

Beleihungswert	133.000 €
	1.430 €/m² WNFI.

Marktwert	164.000 €
	1.760 €/m² WNFI.

Gebäudeangaben	Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert		
Keller	Unterkellerungsgrad 100%	Dachgeschoss	Ausbaugrad 100%
Ausstattung	einfach	Nutzung	Eigennutzung
Bauweise	Massivbauweise	Objektzustand	mittel
Stellplatz/Garage	Carport (1)	Lage/Standort	mittel
Wohnfläche	93,26 m²	Baujahr	1958
BGF	177 m² (berechnet)	Modernisierung	1985
BRI	504 m³ (berechnet)		
Grundstücksfläche	835 m²	Einliegerwohnung	Nein
Bereich (BauGB)	Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§30)	Gebiet (BauNVO)	reines Wohngebiet
Vermietbarkeit	gut	Drittverwendung	gut
Verwertbarkeit	gut		
Hochwasser (ZÜRS)	GK 1 - sehr geringe Gefährdung	Eigennutzungsfähigkeit	gegeben

1 Energetische Eigenschaften

1.1 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Heizung	Ölheizung
Baujahr Heizung	1985
Solarthermie	
zum Heizen	Nein
zur Wassererwärmung	Nein
Photovoltaik	Nein
Windkraft	Nein
Geothermie/Umweltwärme	Nein
Biomasse	Nein
Solarpotenzial	Nein
Sommerlicher Wärmeschutz	Nein
Anlagen mit hohem Wasserverbrauch	Nein
Anlagen zur Minimierung Wasserverbrauch	Nein
Anlagen zur Kühlung	Nein
Lüftungsanlagen	Nein
Digitale smarte Haustechnik	Nein
Smarte Haussteuerung	Nein
Energiemanagementsystem	Nein
E-Mobilitätsinfrastruktur	Nein
Schallschutz	Nein
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Gebäudeschadstoffe	Nein

2 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentier- lich*	Grundstückswert	
			€/m ²	€
Grundstück	700,00	Ja	70,00	49.000
Hinterland	135,00	Ja	17,50	2.362

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

BODENWERT (gesamt)

51.362

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenwert: 70,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025

3 Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen	Modernisierungsjahr	Umfang
Modernisierung der Heizungsanlage	1985	überwiegend

Modernisierungsgrad bezogen auf den Wertermittlungstichtag

Keine Angabe

4 Restnutzungsdauer (berechnet)

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	13 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer	13 Jahre
Korrektur wegen Objektzustand	19 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Objektzustand	32 Jahre

5 Sachwert (Marktwert)

Gebäude	Bau- jahr	GND RND		Baukosten			Neubauwert €	Wert- mind. %	Zeitwert €
		Jahre		BGF/Anz.	€/m² (Stk.)	%BNK			
Einfamilienhaus (freistehend)	1958	80	32	177,00	1.167	17,00	241.674	60,00	96.669
Carport	1990	30	0	20,00	284	10,00	6.248	100,0 0	0

Zeitwert der baulichen Anlagen		96.669
+ Außenanlagen	5,00%	4.833
Bauwert		101.502
+ Bodenwert		51.362
vorläufiger Sachwert		152.864
Marktanpassung *	7,00%	10.700
marktangepasster vorläufiger Sachwert		163.564
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ sonstige Wertzuschläge		
SACHWERT		163.564

* Gutachterausschuss

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	1.11 Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	100%
Ausbaugrad Dachgeschoss	100%
Fiktives Baujahr	1977
Ausstattung	einfach
Herstellungskosten im Basisjahr	619 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.167 €/m² BGF
Regionalfaktor	0,9322 (Stand: BKI 2025) (nur Beleihungswert)
regionalisierte Herstellungskosten	1.087 €/m² BGF (nur Beleihungswert)
Herstellungskosten ohne Baunebenkosten	

7 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	57334 Bad Laasphe
Straße, Hausnummer	Am Waldrand 8
Einwohnerzahl	13.467
Bodenrichtwert	70,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Grundstücksfläche	400 - 700 m²
Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummernge- nauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.

Lageeinschätzung (Wohnen)

Lage im Verhältnis zum Kreis durchschnittlich

Marktanpassung

Vorschlagswert 7,00 % (zusammengesetzt aus Modellanpassungsfaktor x Sachwertfaktor)

Sachwertfaktor 1,07

Modellanpassungsfaktor 1,00

Modellvergleich

	LORA	GAA
Herstellungskosten	NHK 2010	NHK 2010
Gebäudebaujahresklassen	keine	keine
Gebäudestandard / Ausstattung	Stufe 2	Stufe 2
Baunebenkosten [%]	17,00	17,00
Korrekturfaktor (regional, Ortsgröße)	ohne	ohne
Baupreisindex	1,8860	1,8860
Bezugsmaßstab	BGF	BGF
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	32
Alterswertminderung	Linear	Linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	marktüblich	marktüblich
Wertansatz für nicht in der BGF erfasste Bauteile [€/m² BGF]		0,00
Zu-/Abschläge auf die Herstellungskosten [€/m² BGF] (z.B. Drempel, ausgebauter Spitzboden, Staffelgeschoss)		0,00
Garagen	marktüblich	marktüblich
Bodenwert	zutreffender	zutreffender
Grundstücksfläche	marktüblich, objekt-bezogen	marktüblich, objekt-bezogen

Quelle Die Marktanpassung wurde aus folgenden Daten ermittelt: Grundstücks-
marktbericht 2025 Kreis Siegen-Wittgenstein. Es handelt sich nicht um ori-
ginäre Sachwertfaktoren.

Stand 01.01.2025

Vergleichsmieten

Wohnen – Wohnen

Bemerkungen

6,47 €/m² (Spanne: 5,76 – 7,26 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Es wurden 1272 Objekte im Umkreis von 16,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (06/2019-06/2025) angepasst.

Carport

Bemerkungen

40,30 €/Stellplatz (Spanne 32,61 – 49,79 €/Stellplatz)

Es wurden 585 Objekte im Umkreis von 28,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatzttyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle

on-geo Vergleichspreis-Datenbank

Liegenschaftszinssatz

Min.

1,50 %

Max.

3,00 %

Vorschlagswert

2,36 %

Quelle

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Siegen-Wittgenstein - Mehrere Orte zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

Bemerkung

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Vergleichspreise Wohnen

Vorschlagswert

1.608 (1.299 – 1.990) €/m²

(Konfidenzintervall)

Bemerkungen

Es wurden 1962 Objekte im Umkreis von 14,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 57334), Baujahr 1961, Wohnfläche 81 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2840 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,4 km Entfernung (PLZ: 57334), Baujahr 1964, Wohnfläche 107 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3737 €/m²
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 57334), Baujahr 1949, Wohnfläche 97 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1082 €/m²
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,6 km Entfernung (PLZ: 57334), Baujahr 1955, Wohnfläche 100 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3200 €/m²

- Einfamilienhaus (freistehend) in 1 km Entfernung (PLZ: 57334), Baujahr 1954, Wohnfläche 137 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3430 €/m²
on-geo Vergleichspreis-Datenbank

Quelle

Vergleichspreise Carport

Vorschlagswert (Spanne)

Quelle

Bemerkungen

11.258 (8.647 – 14.657) €

on-geo Vergleichspreis-Datenbank

Es wurden 889 Objekte im Umkreis von 33 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 12 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

8 Ergebnisübersicht

		Marktwert	Beleihungswert
Werte	Bodenwert	51.362	51.362
	Sachwert	163.564	133.512
	Ableitung vom Sachwert	163.564	133.512
Ergebnis		164.000	133.000 (81 % vom Marktwert)

Erstellt am 10.09.2025

Viktor Werz

Beleihungswert festgesetzt mit: _____ EUR

von _____
(Name, Unterschrift)

Ort, Datum: _____

Auftragsnummer 25-001498

Seite 9 von 9
Druckdatum: 10.09.2025
Gutachtenkennung: 772X8