

Jochen Lutz

## Marktwertermittlung

*für das mit einem*

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück  
70000 Musterstadt, Musterstraße 1**

### **Immobilienbüro Lutz GmbH**

Christian-Völter-Straße 30, 72555 Metzingen

mail@lutzimmobilien.de

**+49 7123 42026**

Datum

XX.XX.XXXX

Stichtag

XX.XX.XXXX

Vorgangsnummer

11592

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks

702 m<sup>2</sup>

### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer

Musterstraße 1

PLZ / Ort

70000 Musterstadt

Gemeinde

Musterstadt

Einwohnerzahl

12.632

### Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für Deutschland

3 (gut)

### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

6 (sehr gut)

### Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	teilweise eigengenutzt
Baujahr	1978
Wohnfläche	236 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	496 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	teilweise ausgebaut
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

### **Gebäudestandard**

mehr als ein Bad	ja
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Dämmung im Passivhausstandard	nein
offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Öl-Zentralheizung
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	gehoben bis stark gehoben (4,0)

### **relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	teilweise
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	teilweise
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	komplett
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

## 2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert 380,00 €/m<sup>2</sup>  
Lage 70000 Musterstadt

### Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag XX.XX.XXXX  
Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet  
beitragspflichtig frei

### Bodenwertermittlung

#### Grundstück

Grundstücksgröße 702 m<sup>2</sup>

abgabefreier Ø Bodenwert 425,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert Grundstück 298.350 €**

#### **Bodenwert insgesamt**

Gesamtfläche 702 m<sup>2</sup>  
**Bodenwert insgesamt 298.350 €**

### 3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	4,00	1978	75	46

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>9</b>

Modernisierungsgrad

mittlerer Modernisierungsgrad

## 4 Wertermittlung

### NHK-Ermittlung

<b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b>	
NHK-2010-Typ	1.11
NHK-2010-Grundwert (gilt für 290 m <sup>2</sup> BGF)	1.005 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK – Zu-/Abschlag</b>	
Grund	Zu-/Abschläge
Kellerteilausbau	30 €/m <sup>2</sup>
Zwischensumme	1.035 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassungsfaktoren</b>	
spezielles Gebäudemerkmale	Anpassungsfaktor
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,030
Gebäudegröße	0,863
NHK-Wert (inkl. 17,00% BNK)	920 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

<b>Gebäudesachwerte</b>						
Gebäudebezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	496	920	1,285	586.371	38,67	359.621
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>359.621</b>

## Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
<b>1,285</b>	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	22.01.2020

### Sachwert

	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	359.621 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	4,00 % + 14.385 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	374.006 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,00 374.006 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)	+ 298.350 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	672.356 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 1,246 837.756 €
<b>Sachwert</b>	837.756 €
	rd. <b>838.000 €</b>

### Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
<b>1,246</b>	Sprengnetter	XX.XX.XXXX	7,50%	1,099 - 1,393

#### Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 259.064 Kaufpreisen abgeleitet, davon 135.418 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 483 Kaufpreisen.

## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	298.350 €	(425 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	838.000 €	(3.551 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag XX.XX.XXXX

**838.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.551 €

### Ergänzende Erläuterungen

#### Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

#### Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



### **Baupreisindex (BPI)**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

### **Sachwertfaktor**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

### **Marktpreis**

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden.

## 6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.