

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brockel

### EFH in Brockel aus dem Dornröschenschlaf wecken



Objekt-Nr. **OM-306317**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **398.000 €**

Jacobs Sandstich 20  
27386 Brockel  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |              |                       |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1997                  | Übernahme    | sofort                |
| Grundstücksfläche | 792,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 4                     |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 2                     |
| Wohnfläche        | 136,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                     |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes freistehendes EFH auf einem großen Gartengrundstück in gewachsener ruhiger Umgebung. Mit großer Garage und tollem Garten (inkl. Gewächshaus) mit viel Potential. Der Grundriss im EG ist sehr großzügig und hell. Die Aufteilung im OG ist sehr zweckmäßig für eine Familie mit 2 Kindern.

## Ausstattung

Gute Ausstattung gemäß Baujahr 1996. Großzügige, helle, offene Grundrisse im EG und für Familien zweckmäßiger Grundriss im OG.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Freistehendes EFH mit großem Garten in einer gewachsenen, ruhigen, kleinen Siedlung mit schönen Gärten und guter Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



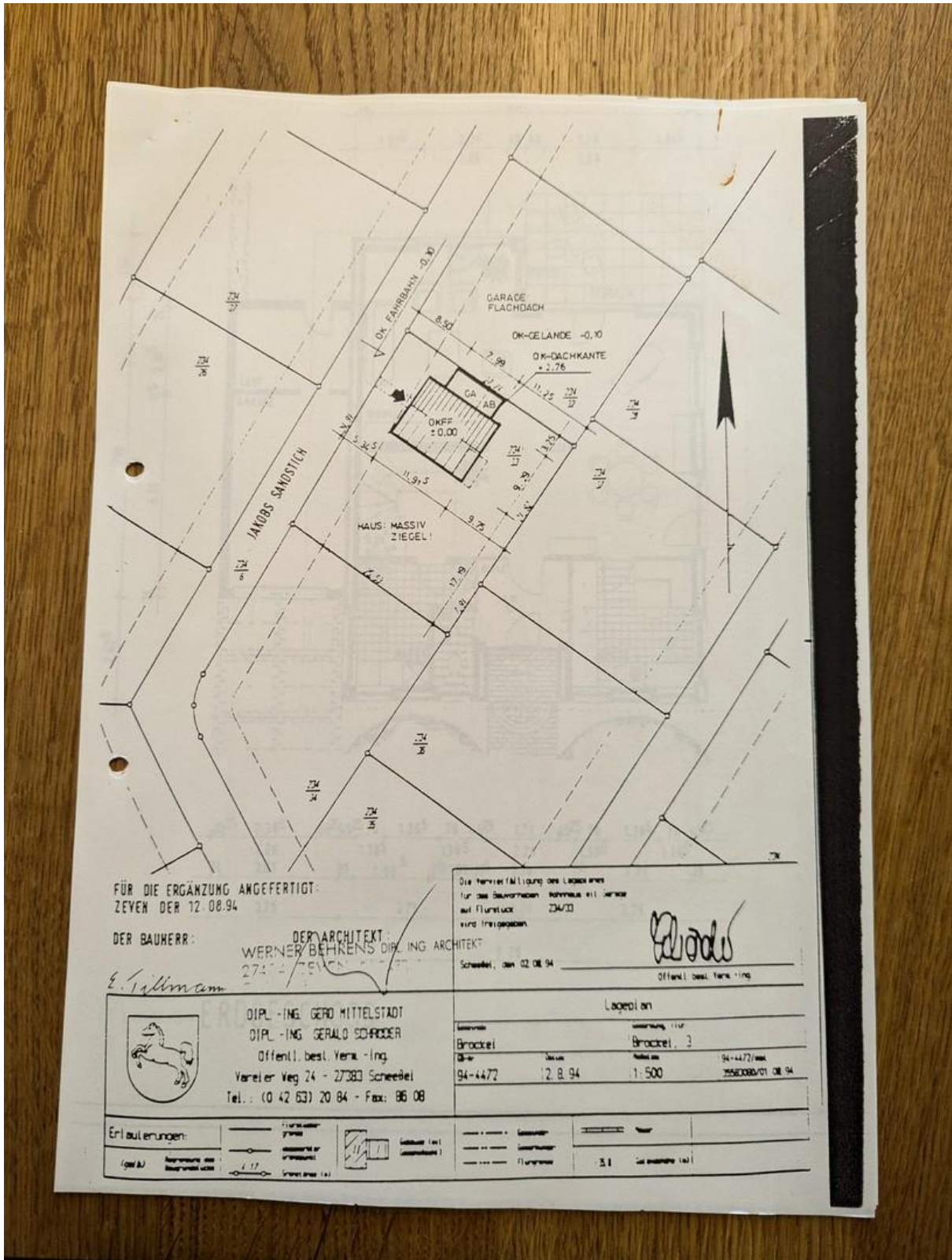
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



FÜR DIE ERGÄNZUNG ANGEFERTIGT:  
ZEVEN DER 12.08.94

DER BAUHERR:

*E. Tillmann*

DER ARCHITECT:  
WERNER BEHRENS DIPL.-ING. ARCHITECT  
27117 SCHAFFHAUSEN

Die Planverteilung des Lagers ist  
für das Bauverfahren "Kohlenbau mit Jochen"  
auf Flurstück 234/33  
eingetragen.

Schaßel, den 02.08.94

*Behrens*  
Offenl. best. Verh. - Ing.



DIPL.-ING. GERD MITTELSTADT  
DIPL.-ING. GERALD SCHROEDER  
Offenl. best. Verh. - Ing.  
Venzler Weg 24 - 27383 Schaßel  
Tel.: (0 42 63) 20 84 - Fax: 86 08

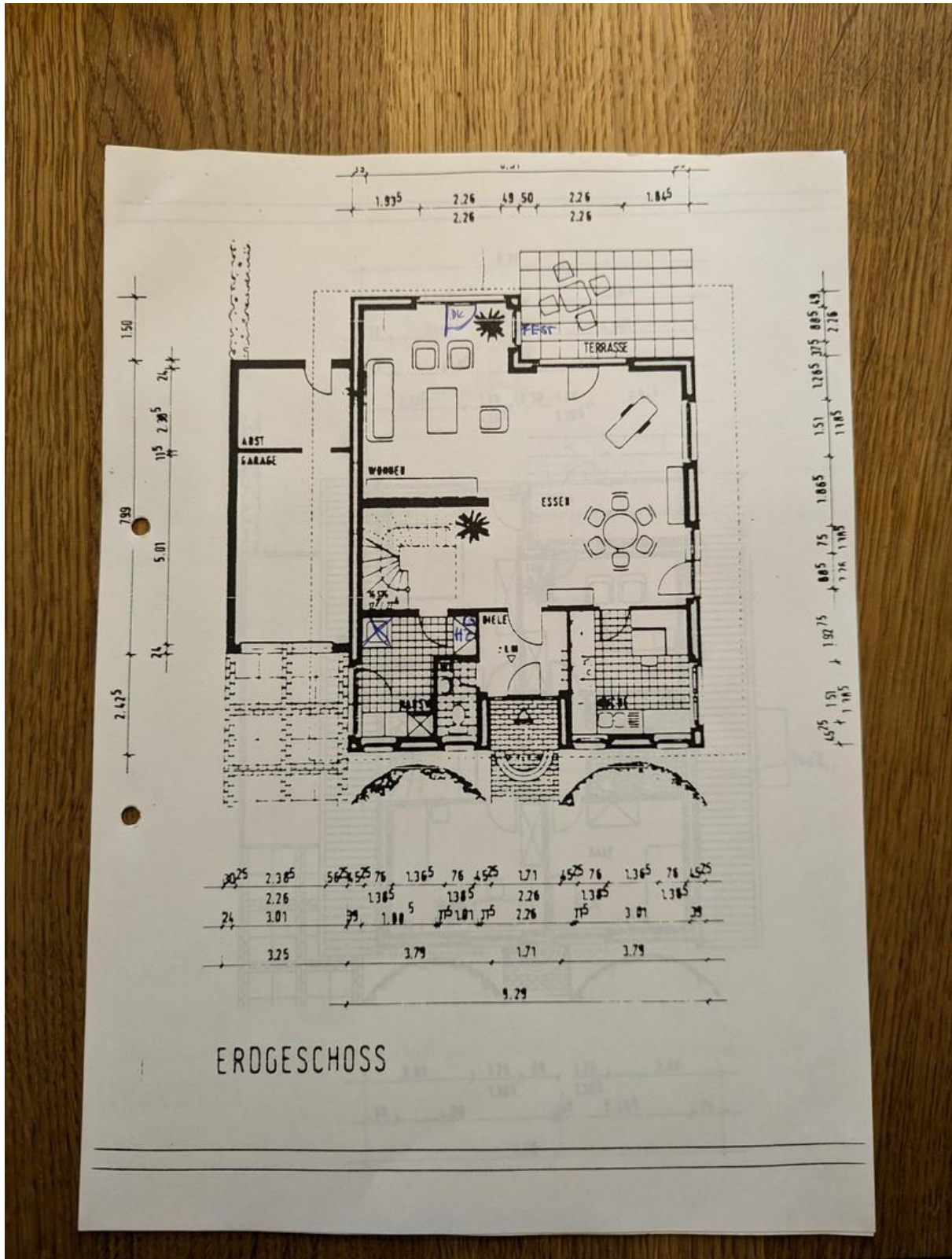
Lagerplan

|          |          |          |                                 |
|----------|----------|----------|---------------------------------|
| Bestand: | Bestand: | Bestand: | Bestand:                        |
| Brackel: | Brackel: | Brackel: | Brackel:                        |
| 94-4472  | 12.8.94  | 1:500    | 94-4472/100<br>2550000/01.08.94 |

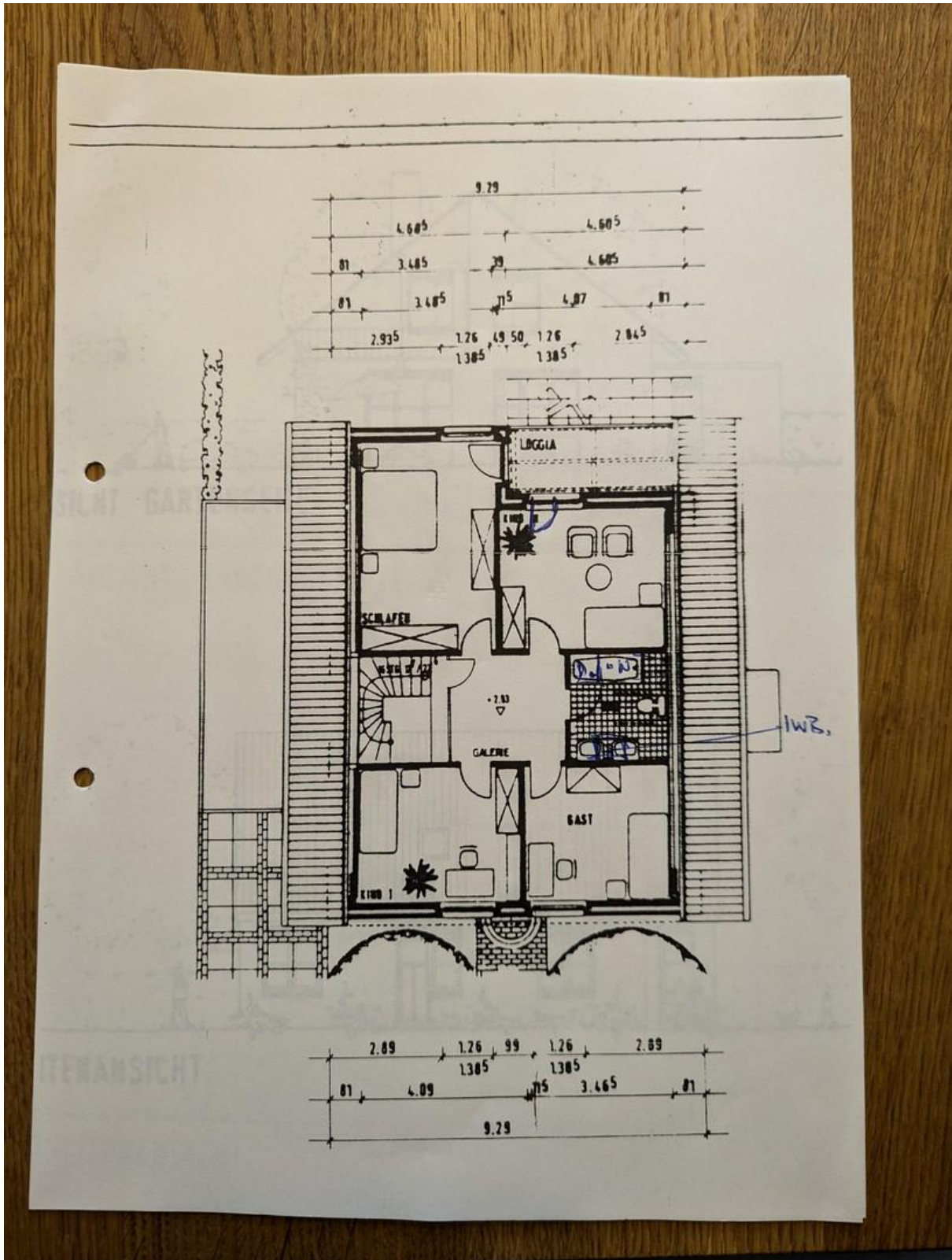
|  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
| <p>Erklärungen:</p> <p>(gelb) Bestimmung des Baugrubens</p> <p>1:17</p> <p>Straßenbreite (s.1)</p> | <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> | <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> | <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> | <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> | <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> <p>Flurverteilung</p> |
|--|---|---|---|---|---|



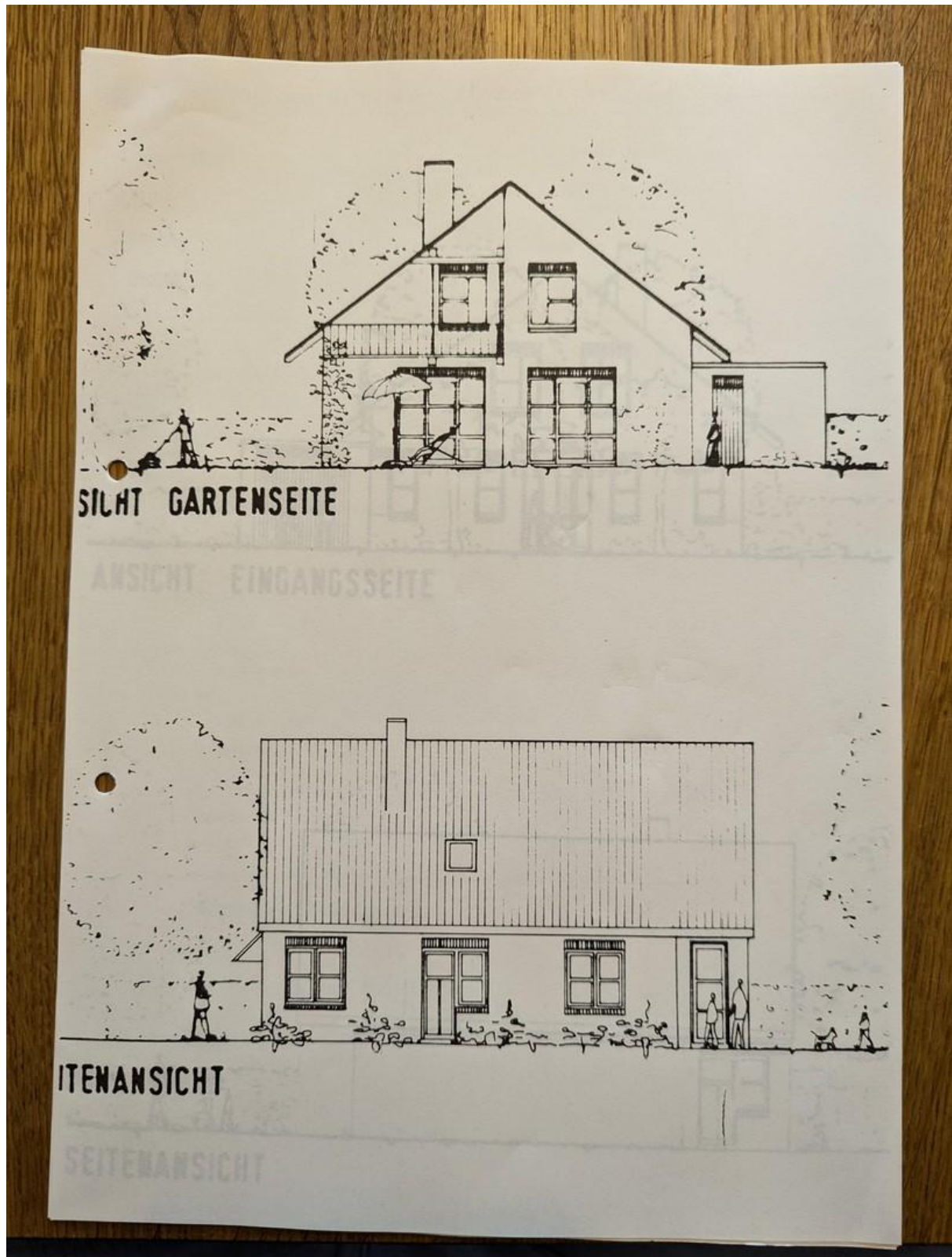
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



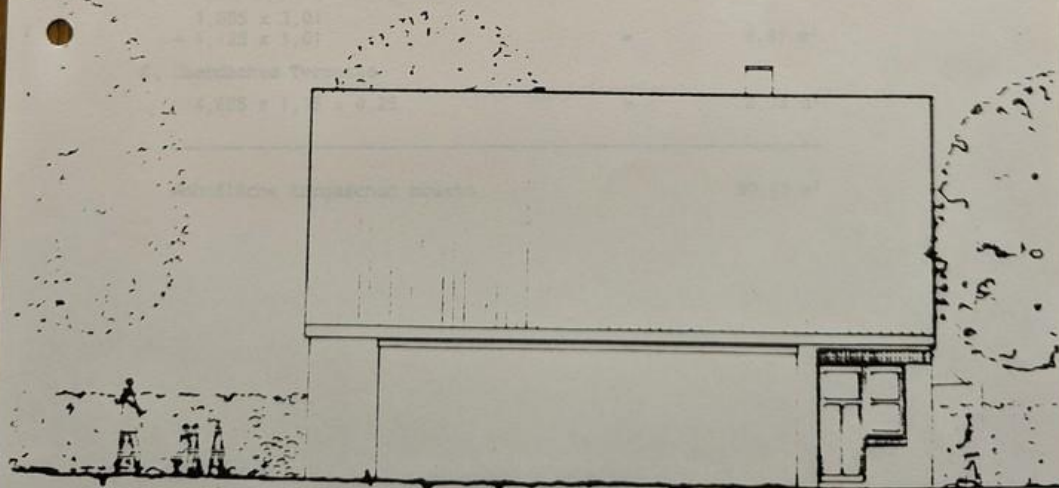
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



ANSICHT EINGANGSSEITE



SEITENANSICHT

# Exposé - Grundrisse

ERNERB BEHRENS ARCHITEKT - ING. GRAD.-BÄCKERSTR. 24, 27404 ZEVEN RUF-NR. 04281-3003

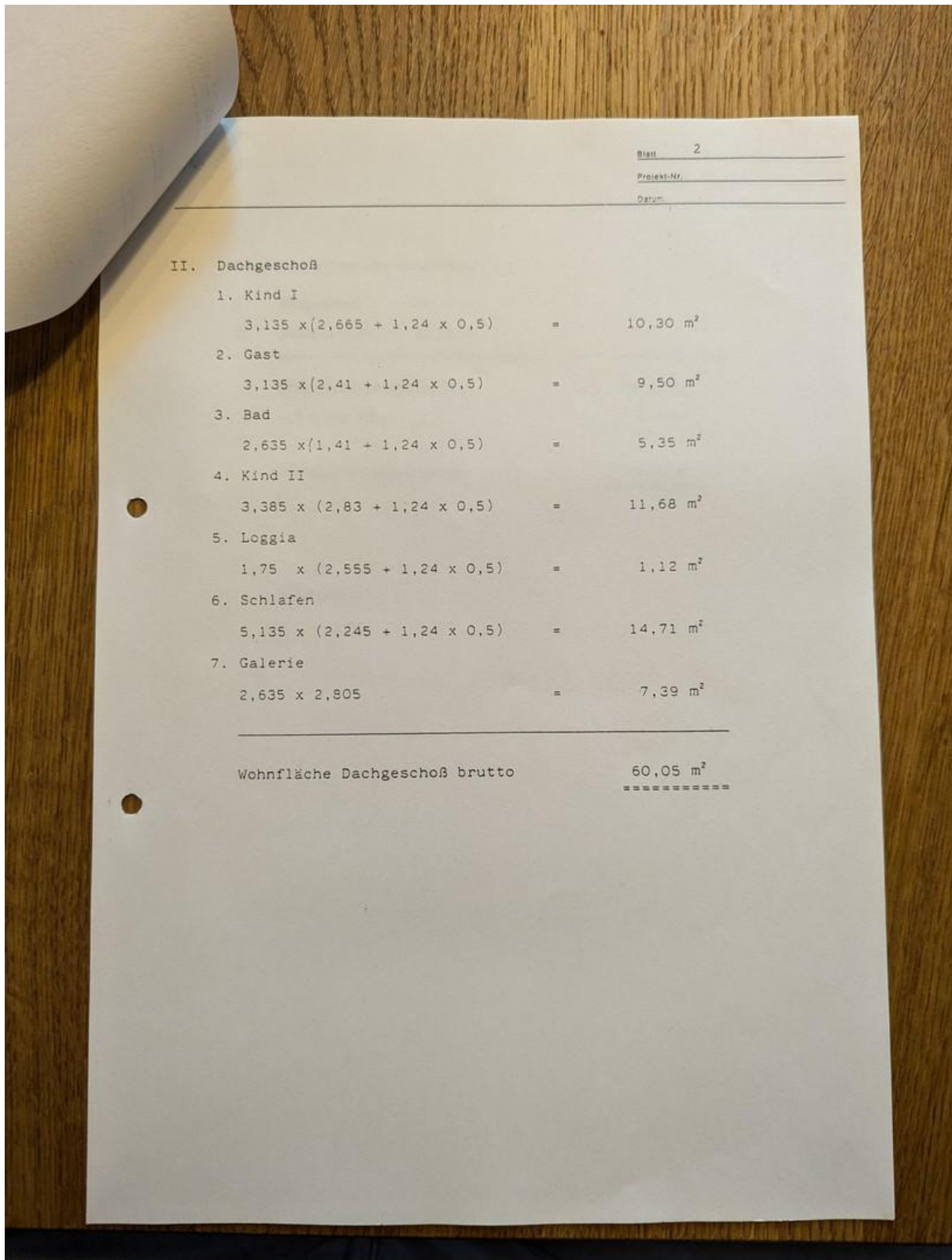
Bauvorhaben : Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
Bauherr : Elisabeth Tillmann  
Halvesieker Weg 3  
27383 Scheeßel  
Bauort : Jakobs Sandstich 20  
27386 Brockel  
Projekt-Nr. : PB 941

Hier : WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

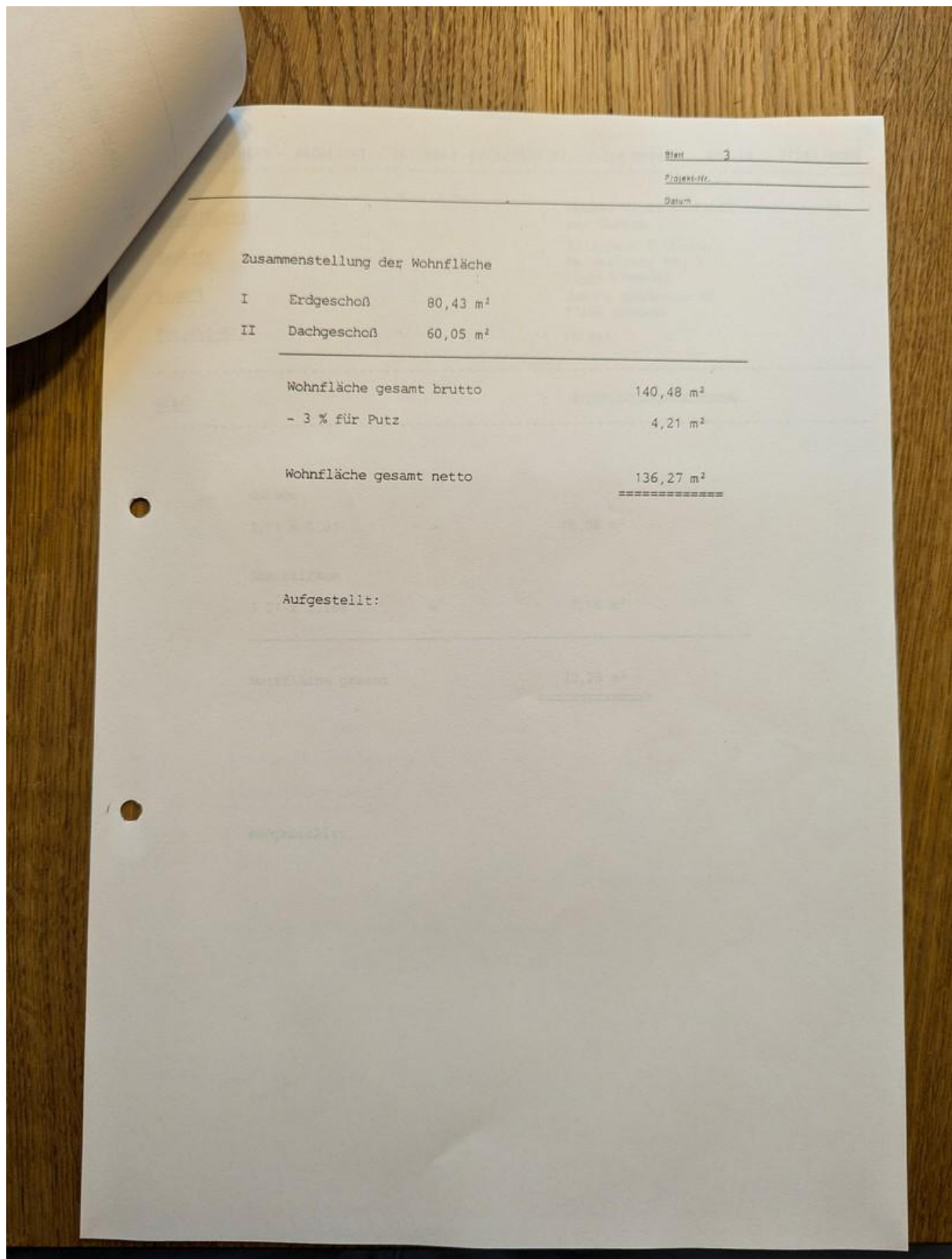
## I. Erdgeschoß

|                               |   |                      |
|-------------------------------|---|----------------------|
| 1. Wohnen/Essen               |   |                      |
| 3,905 x (5,01 + 0,24 - 2,635) |   |                      |
| + 4,605 x 6,135               |   |                      |
| - 0,24 x 3,75                 |   |                      |
| - 1,00 x (1,30 - 0,20)        |   |                      |
| - 1,00 x 0,5 x (1,335 - 0,50) | = | 55,72 m <sup>2</sup> |
| 2. Küche                      |   |                      |
| 3,135 x 3,01                  | = | 9,44 m <sup>2</sup>  |
| 3. Diele                      |   |                      |
| 2,26 x 2,01                   | = | 4,54 m <sup>2</sup>  |
| 4. WC                         |   |                      |
| 1,01 x 1,885                  | = | 1,90 m <sup>2</sup>  |
| 5. Hauswirtschaftsraum        |   |                      |
| 1,885 x 3,01                  |   |                      |
| + 1,125 x 1,01                | = | 6,81 m <sup>2</sup>  |
| 6. Überdachte Terrasse        |   |                      |
| 4,605 x 1,75 x 0,25           | = | 2,02 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                         |   |                      |
| Wohnfläche Erdgeschoß brutto  |   | 90,43 m <sup>2</sup> |

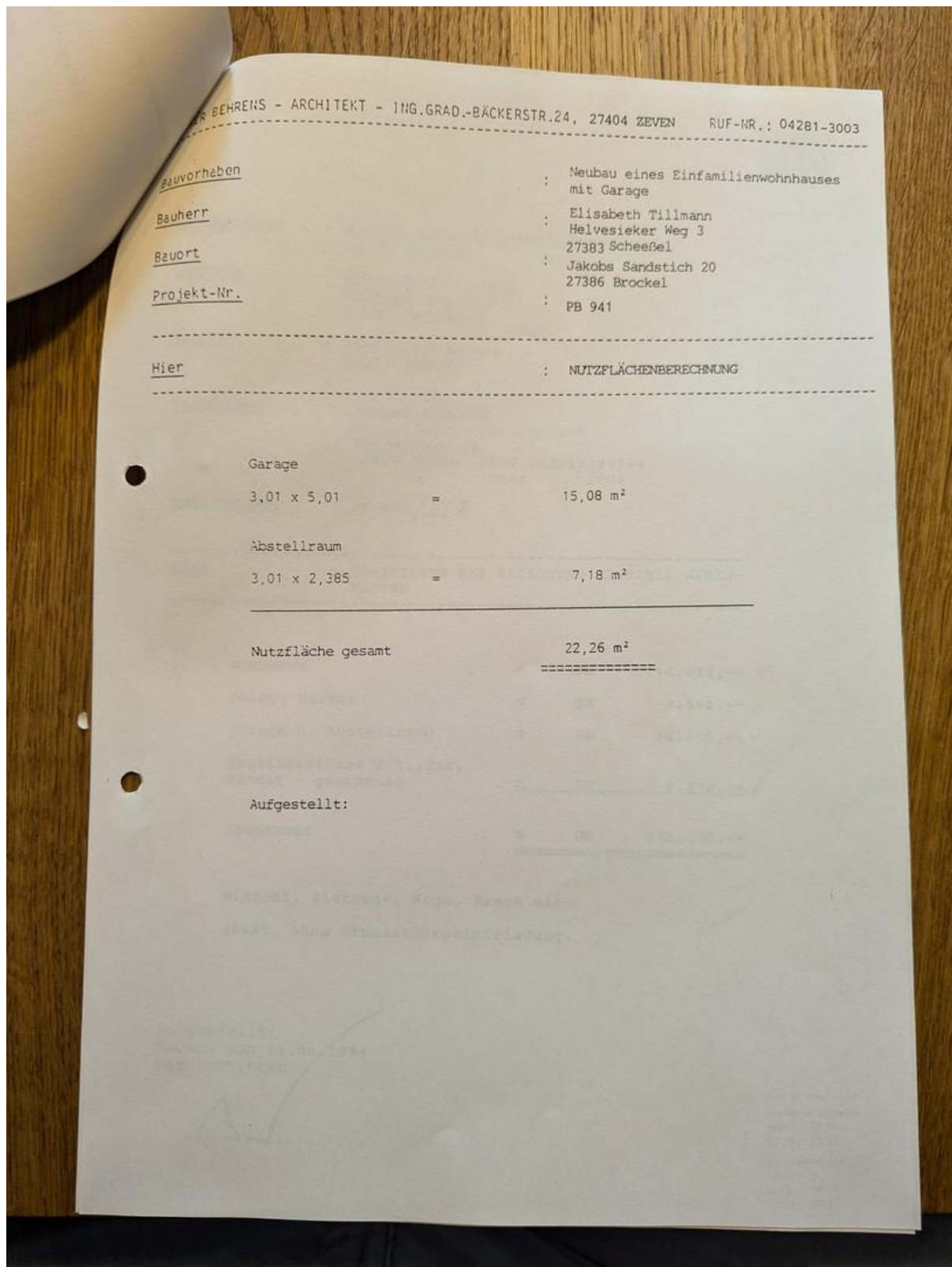
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Architekturbüro  
Werner Behrens

Burg Zeven  
Bakerstraße 24  
27404 Zeven  
Tel. 04281 3003-4  
Fax 04281 3006

Burg Farenburg  
Fuldaer Str. 10  
37856 Farenburg  
Tel. 05281 8017-0  
Fax 05281 8007

**BAUVORHABEN** : Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
einer Garage

**BAUHERR** : Elisabeth Tillmann  
Helvesieker Weg 3  
27383 Scheeßel

**BAUORT** : Jakobs Sandstich 20  
27386 Brockel

**ARCHITEKT** : Werner Behrens  
Dipl.-Ing. - Architekt -  
Bäckerstr. 24  
27404 Zeven /Ruf:04281/3003+4  
Fax: 3006

**PROJEKT-NR.** : PB 941 /E/3

-----  
**HIER** : ERMITTLUNG DER BAUKOSTEN EINSCHL. NEBEN-  
KOSTEN  
-----

|    |   |   |    |                          |
|----|---|---|----|--------------------------|
| 1. | WOHNHAUS                                      | = | DM | 298.530,-- ✓             |
|    | Zulage Balkon                                 | = | DM | 8.560,-- ✓               |
|    | Garage u. Abstellraum                         | = | DM | 34.240,-- ✓              |
|    | Hausanschlüsse Elt., Gas,<br>Wasser geschätzt | = | DM | 9.000,-- ✓               |
|    | <b>Insgesamt</b>                              | = | DM | <u><u>350.330,--</u></u> |

einschl. Platten-, Wege, Rasen ein-  
gesät, ohne Grundstückseinfriedung.

Aufgestellt:  
Zeven, den 01.08.1994  
Der Architekt

.....  
.....

Bankverbindung:  
Sparkasse Saterland  
Konto 0 90 00  
BLZ 201 225 50  
Verkehrsasse  
Farenburg  
Konto 10 00  
BLZ 201 209 50

# Exposé - Anhänge

1. aktueller Marktwertreport



## MarktwertReport nach ImmoWertV

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück** (freistehend)

**27386 Brockel, Jacobs Sandstich 20**

Marc Buntrock  
Ostenfeldmark 7, 59557 Lippstadt  
buntrock@bode.ms  
**+4929416606494**

Erstellungsdatum  
Wertermittlungsstichtag  
Vorgangsnummer

geschätzter Marktpreis  
(zum Stichtag 12.08.2024)

**398.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.926 €

26.08.2024  
12.08.2024  
J2027386

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Gesamtgröße des Grundstücks        | 792 m <sup>2</sup>                  |
| Erläuterungen zur Grundstücksgröße | Berechnung laut Zeichnung Architekt |

### Angaben zur Gemeinde

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Gemeinde      | Brockel           |
| Einwohnerzahl | 1.363             |
| Kreis         | Rotenburg (Wümme) |
| Bundesland    | Niedersachsen     |

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

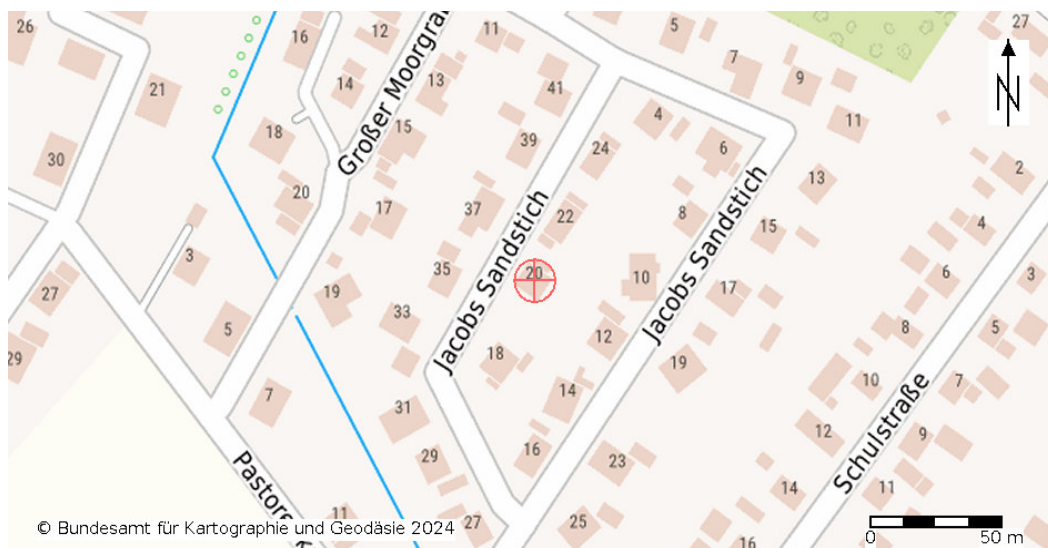
|  |                  |
|--|------------------|
| Lagescore für den Kreis Rotenburg (Wümme)  | 0 (befriedigend) |
| Lagescore für das Bundesland Niedersachsen | 2 (gut)          |
| Lagescore für Deutschland                  | 4 (gut)          |

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

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Lagescore für die Objektlage | 1 (befriedigend) |
|------------------------------|------------------|

### Lagescoring

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



### **Einfamilienhaus**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| eigennutzungsfähig         | ja   |
| tatsächliche Nutzung       | eigengenutzt   |
| Baujahr                    | 1996   |
| Wohnfläche                 | 136 m <sup>2</sup>   |
| Brutto-Grundfläche         | ca. 220 m <sup>2</sup>   |
| Anzahl der Geschosse       | 1 Vollgeschoss (EG)<br>1 Dachgeschoss (OG)<br>1 Spitzboden (keine nutzbare Wohnfläche) |
| Gebäudeart                 | freistehend  |
| Bauweise                   | massiv   |
| Dach                       | voll ausgebaut   |
| Keller                     | nicht unterkellert   |
| Anzahl Garagenstellplätze  | 1  |
| Wert(ung) der Außenanlagen | üblich   |

### **Energieeffizienz**

Baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) D  
(geschätzt)

### **Gebäudestandard**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| mehr als ein Bad               | nein                                   |
| separates Gäste-WC             | ja                                     |
| Sauna                          | nein                                   |
| Leitungen überwiegend auf Putz | nein                                   |
| Außenwände überwiegend gedämmt | ja                                     |
| offener Kamin / Kachelofen     | nein                                   |
| Heizung                        | Gebäude- od. Wohnungszentralhgz. (Gas) |
| Dacheindeckung                 | Dachpfannen/-ziegel                    |
| Fenster                        | zweifach verglast                      |

### **relevante Modernisierungen**

|   |       |
|---|-------|
| Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus      | keine |
| Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)          | keine |
| Heizung (Brenner, ggf. Kessel)                      | keine |
| Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper | keine |
| Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)              | keine |
| Wärmedämmung  | keine |
| Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)                  | keine |
| 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                             | 66,00 €/m <sup>2</sup>                               |
| Lage                                    | Jacobs Sandstich 20, 27386 Brockel, Deutschland      |
| Quelle                                  | © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf |
| Bodenwertklasse                         | Bodenrichtwert                                       |
| Genauigkeit der geographischen Position | hausnummergenau                                      |

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

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Stichtag                         | 01.01.2023   |
| Art der Nutzung                  | allgemeines Wohngebiet                                   |
| Erschließungsbeitrag und Abgaben | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| Grundstücksgröße                 | 900 m <sup>2</sup>                                       |
| Entwicklungszustand              | Baureifes Land   |

## Bodenwertermittlung

### Grundstück

Grundstücksgröße **792 m<sup>2</sup>**

| beitragsfreier Ø Bodenwert                  |                    |                      | 66,00 €/m <sup>2</sup>       |
|---|--------------------|----------------------|------------------------------|
| Merkmal                                     | Bezugsgrundstück   | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor             |
| Stichtag                                    | 01.01.2023         | 12.08.2024           | x 1,02                       |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                    | 900 m <sup>2</sup> | 792 m <sup>2</sup>   | x 1,03                       |
| <b>angepasster beitragsfreier Bodenwert</b> |                    |                      | <b>69,34 €/m<sup>2</sup></b> |

Anpassung Fläche (m<sup>2</sup>): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

### Anpassung Stichtag

| jährl. Bodenwertentwicklung (in %) | Quelle                      | Stichtag   |
|------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 1.3                                | Sprengnetter Bodenwertindex | 01.07.2024 |

**Bodenwert Grundstück 54.917 €**

### Bodenwert insgesamt

**Gesamtfläche 792 m<sup>2</sup>**  
**Bodenwert insgesamt 54.917 €**

### 3 Gebäudestandard und RND

| Objektbezeichnung | Gebäudestandard | Baujahr | GND (Jahre) | RND (Jahre) |
|-------------------|-----------------|---------|-------------|-------------|
| Einfamilienhaus   | 3,00            | 1996    | 70          | 48          |

#### Gebäudestandard (Einfamilienhaus)

| Standardmerkmal                 | Standardstufe |   |        |   |   | Wägungsanteil |        |
|---------------------------------|---------------|---|--------|---|---|---------------|--------|
|                                 | 1             | 2 | 3      | 4 | 5 | Indiv.        | Std.   |
| Außenwände                      |               |   | 1,00   |   |   | 23,00         | 23,00  |
| Dach                            |               |   | 1,00   |   |   | 15,00         | 15,00  |
| Fenster und Außentüren          |               |   | 1,00   |   |   | 11,00         | 11,00  |
| Innenwände und -türen           |               |   | 1,00   |   |   | 11,00         | 11,00  |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               |   | 1,00   |   |   | 11,00         | 11,00  |
| Fußböden                        |               |   | 1,00   |   |   | 5,00          | 5,00   |
| Sanitäreinrichtungen            |               |   | 1,00   |   |   | 9,00          | 9,00   |
| Heizung                         |               |   | 1,00   |   |   | 9,00          | 9,00   |
| Sonstige technische Ausstattung |               |   | 1,00   |   |   | 6,00          | 6,00   |
| Summe (%)                       |               |   | 100,00 |   |   | Gesamt        | 100,00 |

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

|  | Punkte   |
|--|----------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte) | 1        |
| Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)  | 0        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)  | 1        |
| Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)  | 1        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)                                 | 1        |
| Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)                                       | 0        |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)  | 2        |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)   | 2        |
| <b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>  | <b>8</b> |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| resultierender Modernisierungsgrad                                 | mittlerer Modernisierungsgrad |
| tatsächliches Gebäudealter   | 28                            |
| Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters                       | 42                            |
| (modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads | <b>48</b>                     |



## 4 Wertermittlung

### NHK-Ermittlung

#### Einfamilienhaus

|  |                        |
|--|------------------------|
| NHK-2010-Typ   | 1.21                   |
| NHK-2010-Grundwert (gilt für 210 m <sup>2</sup> BGF) | 1.005 €/m <sup>2</sup> |

#### Anpassungsfaktoren

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| spezielles Gebäudemerkmal | Anpassungsfaktor |
| Gebäudegröße              | - 0,988          |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| NHK-Wert (inkl.17,00% BNK) | 993 €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|----------------------|

#### 1 Garage(n)

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| NHK-2010-Typ               | 14.1                 |
| NHK-2010-Grundwert         | 245 €/m <sup>2</sup> |
| NHK-Wert (inkl.12,00% BNK) | 245 €/m <sup>2</sup> |

## Sachwertermittlung

### Gebäudesachwerte

| Objektbezeichnung                | BGF<br>(m <sup>2</sup> ) | NHK-Wert<br>inkl. BNK<br>(€/m <sup>2</sup> ) | BPI   | Herstellungskosten (€) | Alterswertminderung (%) | Gebäudesachwert (€) |
|----------------------------------|--------------------------|--|-------|------------------------|-------------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus                  | 220                      | 993  | 1,827 | 399.126                | 31,43                   | 273.681             |
| Besondere Bauteile               |                          |  |       |                        |                         |                     |
| Loggia                           |                          |  |       |                        |                         | 5.000               |
| 1 Garage(n)                      | 17                       | 245  | 1,827 | 7.609                  | 31,43                   | 5.217               |
| <b>Gebäudesachwert insgesamt</b> |                          |  |       |                        |                         | <b>283.898</b>      |

### Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

| BPI          | Basisjahr  | BPI-Tabelle                                       | Quelle                                     | Stichtag   |
|--------------|------------|---|--|------------|
| <b>1,827</b> | 2010 = 100 | Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden | statistisches Bundesamt (umbasierter Wert) | 12.08.2024 |

### Sachwert

|   | Marktwert            |
|---|----------------------|
| Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)                                       | 283.898 €            |
| Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)                                       | 5,00 % + 14.195 €    |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)                           | 298.093 €            |
| regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen                      | x0,79 235.493 €      |
| Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)   | + 54.917 €           |
| vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks                               | 290.410 €            |
| marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks | x1,369 397.571 €     |
| <b>Sachwert</b>   | 397.571 €            |
|   | rd. <b>398.000 €</b> |

### Baukostenregionalfaktor

| Baukostenregionalfaktor    | Quelle       | Stichtag |
|----------------------------|--------------|----------|
| <b>0,79</b>                | Sprengnetter | 2023     |
| Datengrundlage und Methode |              |          |

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht 04.04.2023.

### Sachwertfaktor Marktwert

| Sachwertfaktor | Quelle       | Stichtag   | Standardfehler | 95%-Konfidenzintervall |
|----------------|--------------|------------|----------------|------------------------|
| <b>1,369</b>   | Sprengnetter | 01.04.2024 | 3,10%          | 1,286 - 1,452          |

#### Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 542 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

## Ertragswertermittlung

### Rohertrag im Marktwert

| Nutzung | Objektbezeichnung    | RND       | LZS         | Fläche            | Anzahl   | tatsächliche Miete               |              | angesetzter Rohertrag            |               |
|---------|----------------------|-----------|-------------|-------------------|----------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------|
|         |                      | (Jahre)   | (%)         | (m <sup>2</sup> ) |          | pro m <sup>2</sup> bzw. Stk. (€) | pro Jahr (€) | pro m <sup>2</sup> bzw. Stk. (€) | pro Jahr (€)  |
| W       | Einfamilienhaus      | 48        | 1,00        | 136               |          |                                  |              | 6,80                             | 11.098        |
| W       | Garagen              | 48        | 1,00        |                   | 1        |                                  |              |                                  | 288           |
|         | <b>∅ nach RE</b>     | <b>48</b> | <b>1,00</b> |                   |          |                                  |              |                                  |               |
|         | <b>Gesamt</b>        |           |             | <b>136</b>        | <b>2</b> | <b>0</b>                         |              |                                  | <b>11.386</b> |
|         | <b>Gesamt Wohnen</b> |           |             | <b>136</b>        | <b>2</b> | <b>0</b>                         |              |                                  | <b>11.386</b> |

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant  
 K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage  
 P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe  
 GAR:Garagen SP:Stellplätze

### Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 7,35 €/m<sup>2</sup>

### Anpassungsfaktoren

| Merkmal   | Vergleichsobjekt | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor            |
|---|------------------|------------------|-----------------------------|
| Gebäudeart  | Eigentumswohnung | EFH, freistehend | 1,150                       |
| Fläche  | 70               | 136              | 0,804                       |
| Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt |                  |                  | <b>6,80 €/m<sup>2</sup></b> |

### Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

| Nutzung           | Verwaltung        |                 | Instandhaltung |                 | Mietausfallwagnis | Modernisierungsrisiko |                 | Sonstiges     |                 | Gesamt |
|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------|
|                   | Objektbezeichnung | pro Einheit (€) | % des RoE      | pro Einheit (€) |                   | % des rel. HK         | pro Einheit (€) | % des rel. HK | pro Einheit (€) |        |
| w Einfamilienhaus | 351,00            | 3,16            | 13,80          | 0,55            | 2,00              | 0,00                  | 0,00            | 0,00          | 22,08           |        |
| w Garagen         | 46,00             | 15,97           | 104,00         |                 | 2,00              | 0,00                  |                 | 0,00          | 54,17           |        |

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant  
 K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage  
 P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe  
 GAR:Garagen SP:Stellplätze

## Ertragswert

|  | Marktwert |                  |
|--|-----------|------------------|
|  | Wohnen    | Insgesamt        |
| jährlicher Rohertrag                                       | 11.386 €  | 11.386 €         |
| Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%) | 22,89 %   | 22,89 %          |
| BWK % des Rohertrags                                       |           | 22,89 %          |
| zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %                             | 0,00 %    | 0,00 %           |
| % des Rohertrags (angesetzt)                               |           | 22,89 %          |
| Bewirtschaftungskosten absolut                             |           | 2.606 €          |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                               |           | 8.780 €          |
| nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,00 %  |           |                  |
| Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)      |           | - 549 €          |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen                 |           | 8.231 €          |
| Barwertfaktor/Vervielfältiger                              |           | x 37,974         |
| nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 48 Jahre       |           |                  |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen            |           | 312.564 €        |
| kapitalisierte Mehr-/Minderrente                           |           | + 0 €            |
| Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)                         |           | + 54.917 €       |
| <b>Ertragswert</b>   |           | 367.481 €        |
|  |           | <b>rd.</b>       |
|  |           | <b>367.000 €</b> |

## Vergleichsmiete Wohnen

| Vergleichsmiete             | Quelle       | Stichtag   | Spanne (€/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|--------------|------------|----------------------------|
| <b>7,35 €/m<sup>2</sup></b> | Sprengnetter | 01.04.2024 | 6,77 - 7,98                |

### Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 574262 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

## Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

| Liegenschaftszinssatz | Quelle | Stichtag | Standardfehler | 95%-Konfidenzintervall |
|-----------------------|--------|----------|----------------|------------------------|
|-----------------------|--------|----------|----------------|------------------------|

**1,00** Sprengnetter 01.04.2024 11,70% 0,77 - 1,23

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 22 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

|                           | Marktwert       |                           |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Bodenwert                 | 54.917 €        | (69 €/m <sup>2</sup> )    |
| Sachwert                  | 398.000 €       | (2.926 €/m <sup>2</sup> ) |
| Ertragswert               | 367.000 €       | (2.699 €/m <sup>2</sup> ) |
|                           | 32,2-facher RoE |                           |
| Vergleichswert (indirekt) | nicht gerechnet |                           |
| Vergleichswert (direkt)   | nicht gerechnet |                           |

### geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 12.08.2024)

**398.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.926 €



## **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 und Eignung 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**

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt, die sich auf die Brutto-Grundfläche beziehen. Die NHK werden 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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 für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

## **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form von kapitalisierten Mehr- oder Mindererträgen berücksichtigt.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der ImmoWertV veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

### **Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor**

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen 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 (Wert für jedermann).

## **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 Markt-

preisermittlung 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.

## 7 Anlagen



Eingang  
Außenbereich



Gartenseite  
Außenbereich



Loggia  
Außenbereich



PXL\_20240712\_103852877  
Innenbereich