

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weiler bei Bingen

### Haus aus Erbengemeinschaft zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-315139**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Hubertus Franzen  
Mobil: 0177 5121314

Am Lett 1  
55413 Weiler bei Bingen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                       |              |           |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------|
| Baujahr           | 1964                  | Übernahme    | sofort    |
| Grundstücksfläche | 516,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt  |
| Etagen            | 1                     | Schlafzimmer | 1         |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 1         |
| Wohnfläche        | 139,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1         |
| Nutzfläche        | 139,00 m <sup>2</sup> | Heizung      | Sonstiges |
| Energieträger     | Gas                   |              |           |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

das Haus ist seit Errichtung im Besitz der Familie.

seit dem Tod der Eltern ist es nun in Erbengemeinschaft und soll nun verkauft werden.

es ist seit 01.09. im Leerstand.

es hat vorne eine Pergola und einen angrenzenden Garten, der als "Bienengarten" installiert wurde. Auf der Rückseite ist ebenfalls ein Garten der auch als Nutzgarten genutzt werden kann. Die Garage ist im Haus integriert.

## Ausstattung

Das Haus wurde im Erdgeschoss renoviert mit Laminat.

eine Einbauküche ist inbegriffen und gut erhalten.

im oberen Stockwerk sind 2 Zimmer (geeignet als Kinderzimmer). dort wäre eine Renovierung nicht notwendig, aber angebracht (neuer Fußboden)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

das Haus ist am Anfang der Ortschaft von Waldalgesheim kommend.

Gegenüber ist eine Einkaufspassage mit; NORMA einer Apotheke und einem Friseur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



westansicht



Eingang



# Exposé - Galerie



Eingang

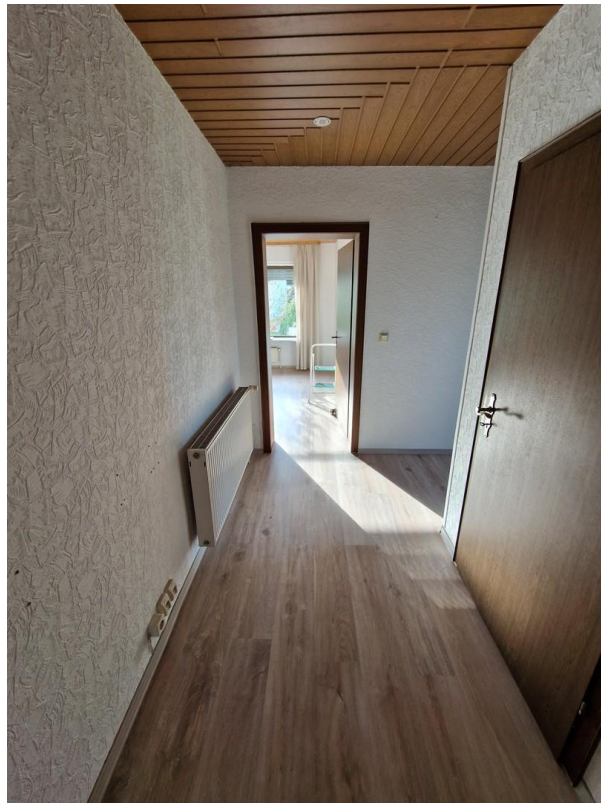


Bad mit Barrierefreie Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer inkl. Schrank



Flur

# Exposé - Galerie



Esszimmer



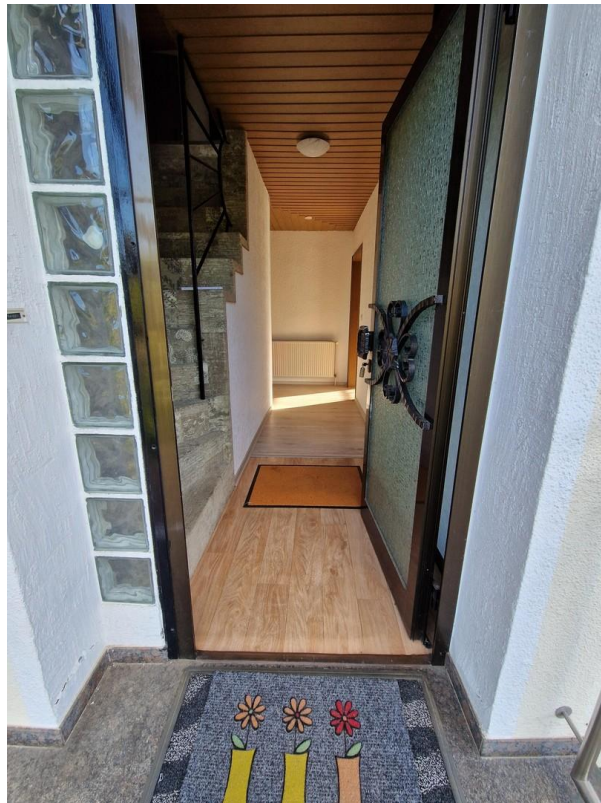
Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Eingang

# Exposé - Galerie



oberes Zimmer links



oberes Zimmer rechts

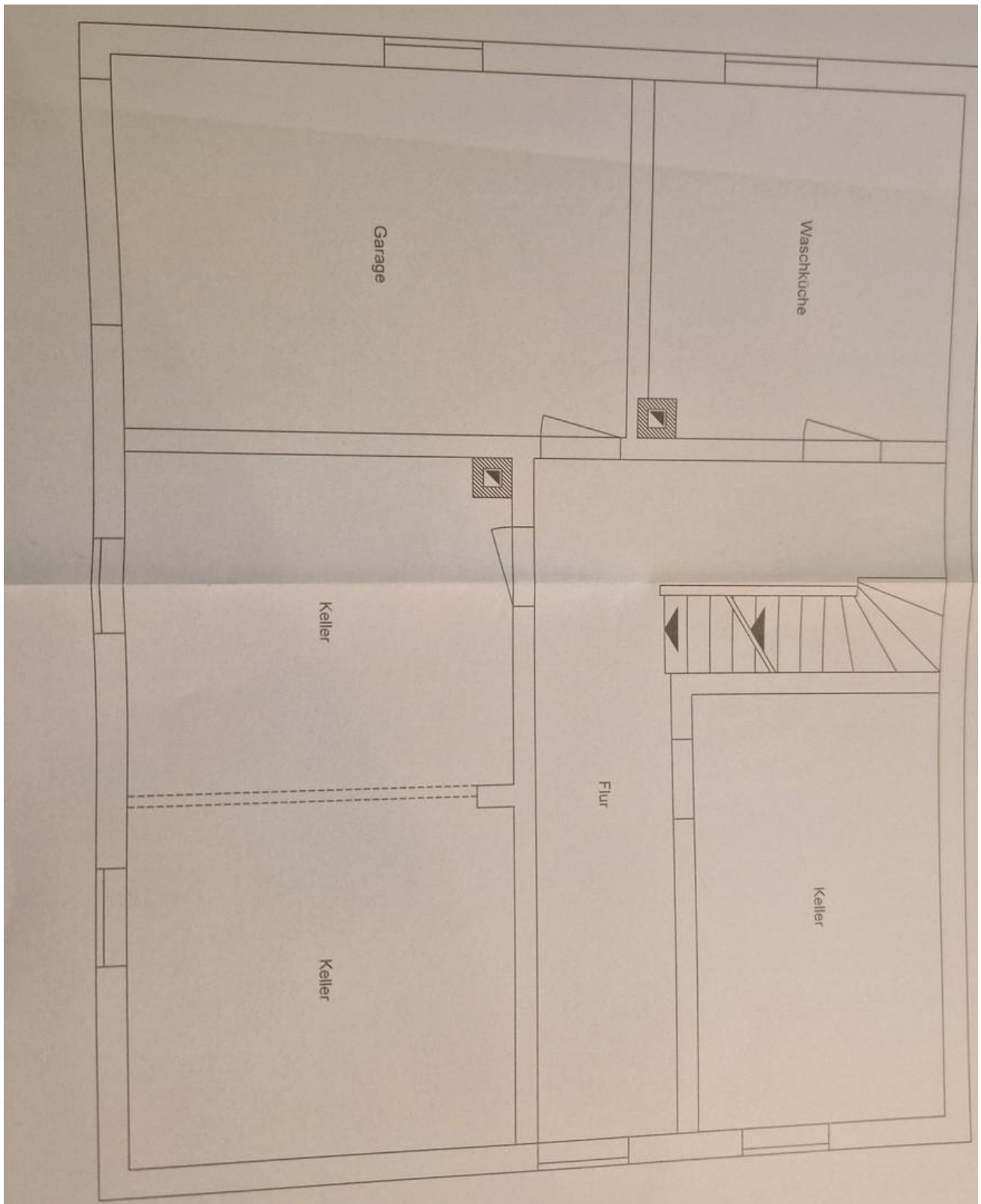


# Exposé - Galerie

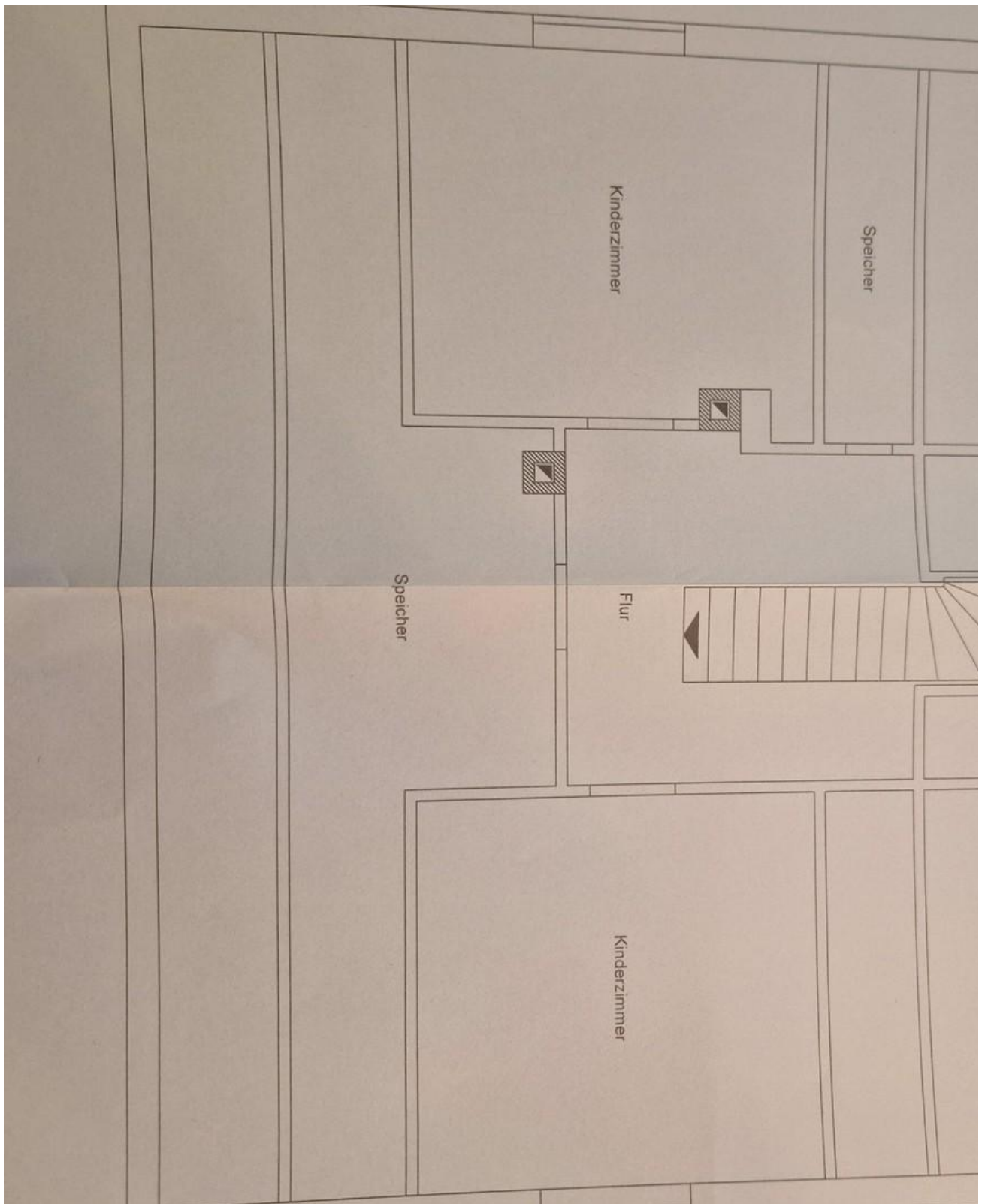


Garageneinfahrt rückseite

# Exposé - Grundrisse

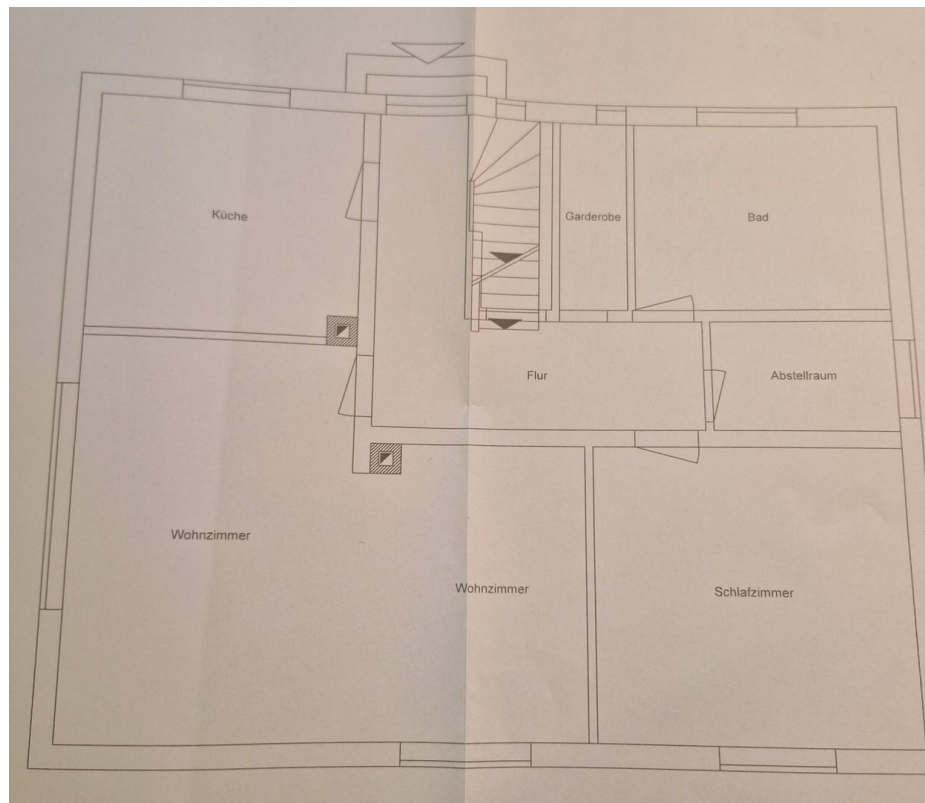


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Marktpreisermittlung

## Inhaltsverzeichnis

|   |                         |    |
|---|-------------------------|----|
| 1 | Objektbeschreibung      | 2  |
| 2 | Bodenwert               | 4  |
| 3 | Gebäudestandard und RND | 6  |
| 4 | Wertermittlung          | 6  |
| 5 | Ergebnis                | 11 |
| 6 | Haftungsausschluss      | 13 |

Niklas Lüttger

# Marktpreisermittlung

*für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück (freistehend)  
55413 Weiler, Am Lett 1*

Niklas Lüttger  
Bosenheimer Straße 219, 55543 Bad Kreuznach  
niklas.luetzger@lob-immobilien.de  
**015163455543**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Erstellungsdatum       | 17.10.2024 |
| Wertermittlungstichtag | 11.10.2024 |
| Vorgangsnummer         | 111024     |



## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 516 m<sup>2</sup>

### Angaben zur Gemeinde

Gemeinde Weiler  
 Einwohnerzahl 2.576  
 Kreis Mainz-Bingen  
 Bundesland Rheinland-Pfalz

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

Lagescore für den Kreis Mainz-Bingen 1 (befriedigend)  
 Lagescore für das Bundesland Rheinland-Pfalz -1 (befriedigend)  
 Lagescore für Deutschland 0 (befriedigend)

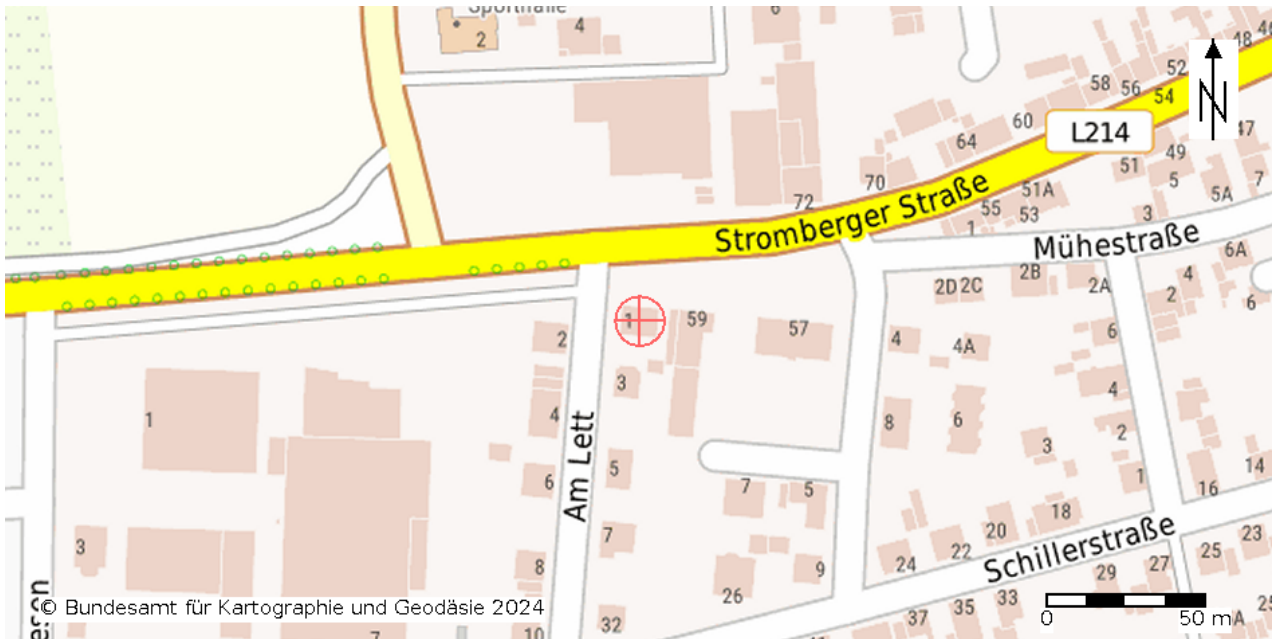
### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 0 (befriedigend)

### Lagescoring

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



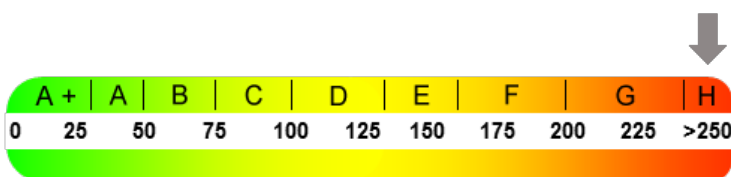


**Einfamilienhaus**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| eigennutzungsfähig                    | ja  |
| tatsächliche Nutzung                  | leerstehend   |
| Baujahr                               | 1964  |
| Wohnfläche                            | 120 m <sup>2</sup>  |
| Brutto-Grundfläche                    | 365 m <sup>2</sup> (aus Wohnfläche automatisch berechnet) |
| Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG) | 1   |
| Gebäudeart                            | freistehend   |
| Bauweise                              | massiv  |
| Dach                                  | teilweise ausgebaut                                       |
| Keller                                | voll unterkellert   |
| Kellerausbau (für Wohnnutzung)        | nicht ausgebaut   |
| Anzahl Garagenstellplätze             | 1   |
| Wert(ung) der Außenanlagen            | üblich  |

**Energieeffizienz**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Energieeffizienzklasse gem. Energieausweis | H (Skala von A+ bis H) |
|--|------------------------|



**Erläuterung zur Energieeffizienz**

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

**Photovoltaikanlage**

Baujahr 2022  
 jährlicher Stromertrag 800 kWh

**Gebäudestandard**

mehr als ein Bad nein  
 separates Gäste-WC ja  
 Sauna nein  
 Leitungen überwiegend auf Putz nein  
 Außenwände überwiegend gedämmt nein  
 offener Kamin / Kachelofen ja  
 Heizung Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.  
 Dacheindeckung Dachpfannen/-ziegel  
 Fenster zweifach verglast  
 resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5) gehoben (3,5)

**Relevante Modernisierungen**

klassifiziert bestimmter Modernisierungsgrad leicht modernisiert

**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 200,00 €/m<sup>2</sup>  
 Lage Am Lett 1, 55413 Weiler, Deutschland  
 Quelle © Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Rheinhessen-Nahe  
 Bodenwertklasse Bodenrichtwert  
 Genauigkeit der geographischen Position hausnummerge nau

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

Stichtag 01.01.2024



|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bodenrichtwertkennung            | zonaler Bodenrichtwert  |
| Entwicklungszustand              | Baureifes Land  |
| Art der Nutzung                  | allgemeines Wohngebiet  |
| Erschließungsbeitrag und Abgaben | erschließungsbeitrags- und kostenerstat-<br>tungsbeitragsfrei |
| Bauweise                         | offene Bauweise   |
| Geschosszahl                     | II  |
| Grundstücksgröße                 | 700 m <sup>2</sup>  |

**Bodenwertermittlung**

**Grundstück**

Grundstücksgröße 516 m<sup>2</sup>

| beitragsfreier Ø Bodenwert                  |                    |                      | 200,00 €/m <sup>2</sup>       |
|---|--------------------|----------------------|-------------------------------|
| Merkmal                                     | Bezugsgrundstück   | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor              |
| Stichtag                                    | 01.01.2024         | 11.10.2024           | x 1,00                        |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                    | 700 m <sup>2</sup> | 516 m <sup>2</sup>   | x 1,07                        |
| <b>angepasster beitragsfreier Bodenwert</b> |                    |                      | <b>214,00 €/m<sup>2</sup></b> |

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

**Anpassung Stichtag**

| jährl. Bodenwert-<br>entwicklung (in %) | Quelle                      | Stichtag   |
|---|-----------------------------|------------|
| 0                                       | Sprengnetter Bodenwertindex | 01.10.2024 |

Bodenwert Grundstück 110.424 €

**Bodenwert insgesamt**

Gesamtfläche 516 m<sup>2</sup>  
 Bodenwert insgesamt 110.424 €

### 3 Gebäudestandard und RND

| Objektbezeichnung | Gebäudestandard | Baujahr | GND (Jahre) | RND (Jahre) |
|-------------------|-----------------|---------|-------------|-------------|
| Einfamilienhaus   | 2,00            | 1964    | 65          | 22          |

### 4 Wertermittlung

#### NHK-Ermittlung

##### Einfamilienhaus

|  |                      |
|--|----------------------|
| NHK-2010-Typ   | 1.01                 |
| NHK-2010-Grundwert (gilt für 395 m <sup>2</sup> BGF) | 725 €/m <sup>2</sup> |
| <b>NHK – Zu-/Abschlag</b>                            |                      |
| Grund  | Zu-/Abschläge        |
| Dachgeschossteilausbau                               | -60 €/m <sup>2</sup> |
| Zwischensumme  | 665 €/m <sup>2</sup> |
| NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)                           | 665 €/m <sup>2</sup> |

##### 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<br>(%) | Gebäudesachwert (€) |
|----------------------------------|--------------------------|--|-------|------------------------|----------------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus                  | 365                      | 665  | 1,840 | 446.614                | 66,15                      | 151.179             |
| 1 Garage(n)                      | 17                       | 245  | 1,840 | 7.664                  | 66,15                      | 2.594               |
| <b>Gebäudesachwert insgesamt</b> |                          |  |       |                        |                            | <b>153.773</b>      |

### Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

| BPI          | Basisjahr  | BPI-Tabelle                                       | Quelle  | Stichtag   |
|--------------|------------|---|---|------------|
| <b>1,840</b> | 2010 = 100 | Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden | statistisches Bundesamt<br>(umbasierter Wert) | 11.10.2024 |

### Sachwert

|   | Marktwert            |
|---|----------------------|
| Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)                                       | 153.773 €            |
| Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)                                       | 5,00 % + 7.689 €     |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)                           | 161.462 €            |
| regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen                      | x1,02 164.691 €      |
| Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)   | + 110.424 €          |
| vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks                               | 275.115 €            |
| marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks | x1,306 359.300 €     |
| angenommener Ertrag der Photovoltaikanlage / kWh                            | 6,24 Cent            |
| anrechenbarer Barwert der Photovoltaikanlage                                | + 205 €              |
| Punktuelle Feuchtigkeit an den Kellerwänden (ca. 20cm hoch)                 | -10.000 €            |
| <b>Sachwert</b>   | 349.505 €            |
|   | rd. <b>350.000 €</b> |

### Baukostenregionalfaktor

| Baukostenregionalfaktor    | Quelle       | Stichtag |
|----------------------------|--------------|----------|
| <b>1,02</b>                | Sprengnetter | 2024     |
| 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 Ostseinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben. Veröffentlicht 16.10.2024.

### Sachwertfaktor Marktwert

| Sachwertfaktor | Quelle       | Stichtag   | Standardfehler | 95%-Konfidenzintervall |
|----------------|--------------|------------|----------------|------------------------|
| <b>1,306</b>   | Sprengnetter | 01.04.2024 | 0,90%          | 1,283 - 1,329          |

#### 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 845 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

### Ertragswertermittlung

#### Rohertrag im Marktwert

| Nutzung              | RND       | LZS         | Fläche            | Anzahl   | tatsächliche Miete               |          | angesetzter Rohertrag            |               |
|----------------------|-----------|-------------|-------------------|----------|----------------------------------|----------|----------------------------------|---------------|
|                      |           |             |                   |          | pro m <sup>2</sup> bzw. Stk. (€) | pro Jahr | pro m <sup>2</sup> bzw. Stk. (€) | pro Jahr (€)  |
| Objektbezeichnung    | (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    | 22        | 0,75        | 120               |          |                                  |          | 7,38                             | 10.627        |
| w Garagen            | 22        | 0,75        |                   | 1        |                                  |          |                                  | 456           |
| <b>Ø nach RE</b>     | <b>22</b> | <b>0,75</b> |                   |          |                                  |          |                                  |               |
| <b>Gesamt</b>        |           |             | <b>120</b>        | <b>2</b> | <b>0</b>                         |          |                                  | <b>11.083</b> |
| <b>Gesamt Wohnen</b> |           |             | <b>120</b>        | <b>2</b> | <b>0</b>                         |          |                                  | <b>11.083</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 7,20 €/m<sup>2</sup>

#### Anpassungsfaktoren



| Merkmal   | Vergleichsobjekt | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor            |
|---|------------------|------------------|-----------------------------|
| Gebäudeart  | Eigentumswohnung | EFH, freistehend | 1,150                       |
| Fläche  | 70               | 120              | 0,891                       |
| Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt |                  |                  | <b>7,38 €/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         | % des RoE | pro Einheit (€) | % des RoE | % des RoE |
| w Einfamilienhaus | 351,00          | 3,30           | 13,80             | 0,43                  | 2,00      | 0,00            | 0,00      | 20,89     |
| w Garagen         | 46,00           | 10,09          | 104,00            |                       | 2,00      | 0,00            | 0,00      | 34,87     |

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

### Ertragswert

|   | Wohnen   | Marktwert<br>Insgesamt |
|---|----------|------------------------|
| jährlicher Rohertrag  | 11.083 € | 11.083 €               |
| Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)  | 21,47 %  | 21,47 %                |
| BWK % des Rohertrags  |          | 21,47 %                |
| zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %                              | 0,00 %   | 0,00 %                 |
| % des Rohertrags (angesetzt)                                |          | 21,47 %                |
| Bewirtschaftungskosten absolut                              |          | 2.380 €                |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                |          | 8.703 €                |
| nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 0,75 %   |          |                        |
| Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)       |          | - 828 €                |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen                  |          | 7.875 €                |
| Barwertfaktor/Vervielfältiger                               |          | x 20,211               |
| nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 22 Jahre        |          |                        |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen             |          | 159.162 €              |
| Punktuelle Feuchtigkeit an den Kellerwänden (ca. 20cm hoch) |          | -10.000 €              |

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| kapitalisierte Mehr-/Minderrente   | + 0 €            |
| Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet) | + 110.424 €      |
| <b>Ertragswert</b>                 | <b>259.586 €</b> |
|                                    | <b>rd.</b>       |
|                                    | <b>260.000 €</b> |

### Vergleichsmiete Wohnen

| Vergleichsmiete             | Quelle       | Stichtag   | Spanne (€/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|--------------|------------|----------------------------|
| <b>7,20 €/m<sup>2</sup></b> | Sprengnetter | 01.04.2024 | 6,53 - 7,57                |

#### 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 la- gen 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 Mietinformatio- nen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequa- lität auf der Grundlage von ca. 574262 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichs- miete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsob- jekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

### Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

| Liegenschaftszinssatz | Quelle       | Stichtag   | Standardfehler | 95%-Konfidenzintervall |
|-----------------------|--------------|------------|----------------|------------------------|
| <b>0,75</b>           | Sprengnetter | 01.04.2024 | 7,50%          | 0,64 - 0,86            |

#### Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kauf- preise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 30 Kaufprei- sen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2024, veröffentlicht 03.07.2024.

## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

|                           | Marktwert       |                           |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Bodenwert                 | 110.424 €       | (214 €/m <sup>2</sup> )   |
| Sachwert                  | 350.000 €       | (2.917 €/m <sup>2</sup> ) |
| Ertragswert               | 260.000 €       | (2.167 €/m <sup>2</sup> ) |
|                           | 23,5-facher RoE |                           |
| Vergleichswert (indirekt) | nicht gerechnet |                           |
| Vergleichswert (direkt)   | nicht gerechnet |                           |

### geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 11.10.2024)

**350.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.917 €

### 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 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 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 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.

