

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 m²

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



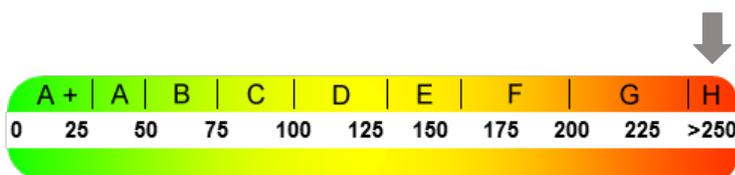


Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	leerstehend
Baujahr	1964
Wohnfläche	120 m ²
Brutto-Grundfläche	365 m ² (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 €/m²
 Lage Am Lett 1, 55413 Weiler, Deutschland
 Quelle © Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Rheinhessen-Nahe
 Bodenwertklasse Bodenrichtwert
 Genauigkeit der geographischen Position hausnummerngenau

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- tungsbeitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Grundstücksgröße	700 m ²

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	516 m ²
------------------	--------------------

beitragsfreier Ø Bodenwert			200,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.10.2024	x 1,00
Fläche (m ²)	700 m ²	516 m ²	x 1,07
angepasster beitragsfreier Bodenwert			214,00 €/m²

Anpassung Fläche (m²): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwert- entwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.10.2024

Bodenwert Grundstück	110.424 €
----------------------	-----------

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	516 m ²
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 ² BGF)	725 €/m ²
NHK – Zu-/Abschlag	
Grund	Zu-/Abschläge
Dachgeschossteilausbau	-60 €/m ²
Zwischensumme	665 €/m ²
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	665 €/m ²

Garage(n)

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

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	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
Gebäudesachwert insgesamt						153.773

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,840	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (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 €
Sachwert	349.505 €
	rd. 350.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,02	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
1,306	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	Objektbezeichnung	RND	LZS	Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
		(Jahre)	(%)			pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
w	Einfamilienhaus	22	0,75	120				7,38	10.627
w	Garagen	22	0,75		1				456
	Ø nach RE	22	0,75						
	Gesamt			120	2	0			11.083
	Gesamt Wohnen			120	2	0			11.083

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 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Gebäudeart	Eigentumswohnung	EFH, freistehend	1,150
Fläche	70	120	0,891
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			7,38 €/m²

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 rel. HK	pro Einheit (€)	% des RoE	% des RoE
w Einfamilienhaus	351,00	3,30	13,80	0,43	2,00	0,00	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 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 €
jährlicher Reinertrag		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 €
Ertragswert	259.586 €
	rd.
	260.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
7,20 €/m²	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
0,75	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 ²)
Sachwert	350.000 €	(2.917 €/m ²)
Ertragswert	260.000 €	(2.167 €/m ²)
	23,5-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 11.10.2024)

350.000 €

pro m² 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.

Rohhertrag

Der Rohhertrag 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.

