



Arnd Odekerken

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 (DEKRA zertifiziert)

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück (freistehend)
60000 Musterstadt, Musterweg 1*

Sachverständigenbüro Odekerken

Immobilien - Bewertung

Arnd Odekerken

Klosterstraße 15b, 61462 Königstein im Taunus

Mail: ao@sib-odekerken.de

Telefon: 0170 - 51 58 717

Internet: www.sib-odekerken.de

Datum

24.01.2024

Stichtag

15.03.2023

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 6.0.906 erstellt.

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 1.000 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterweg 6
 PLZ / Ort 60000 Musterstadt
 Gemeinde Musterstadt
 Einwohnerzahl x.xxx
 Kreis Musterkreis
 Bundesland Hessen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Musterkreis 6 (sehr gut)
 Lagescore für das Bundesland Hessen 3 (gut)
 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

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	19xx
Wohnfläche	251 m ²
Brutto-Grundfläche	411 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	nicht ausgebaut
Keller	nicht unterkellert
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	überdurchschnittlich

Gebäudestandard

mehr als ein Bad	ja
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.

Dacheindeckung

Fenster

resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)

Naturschiefer/Metall

große feststehende Fensterflächen

sehr stark gehoben (5,0)

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus

Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbekte)

Heizung (Brenner, ggf. Kessel)

Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper

Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)

Wärmedämmung

Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)

Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)

keine

komplett

komplett

keine

komplett

komplett

teilweise

teilweise

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	850,00 €/m ²
Lage	Musterweg 1, 60000 Musterstadt, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Musterkreises
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummergegenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2022
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	1.000 m ²
------------------	----------------------

beitragsfreier Ø Bodenwert			850,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	15.03.2023	x 1,00
Fläche (m ²)	400 m ²	1.000 m ²	x 0,80
angepasster beitragsfreier Bodenwert			680,00 €/m ²

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

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwert- entwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.10.2023

Bodenwert Grundstück **680.000 €**

Hinterland

Nutzbarkeit nicht selbstständig
Grundstücksgröße 111 m²

beitragsfreier Ø Bodenwert			850,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	15.03.2023	x 1,00
Hinterland			x 0,25
angepasster beitragsfreier Bodenwert			212,50 €/m ²

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwert- entwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.10.2023

Bodenwert Hinterland **23.588 €**

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche **1.111 m²**
Bodenwert insgesamt **703.588 €**

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	5,00	19xx	80	48

relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	2
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbaus 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)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	13

resultierender Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert
tatsächliches Gebäudealter	63
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	17
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	48

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus	
NHK-2010-Typ	1.32
NHK-2010-Grundwert (gilt für 320 m ² BGF)	1.190 €/m ²
Anpassungsfaktoren	
spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Gebäudegröße	0,934
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	1.111 €/m ²
1 Garage(n)	
NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	780 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	780 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte						
Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Einfamilienhaus	411	1.111	1,769	807.763	40,00	484.658
1 Garage(n)	17	780	1,769	23.457	40,00	14.074
Gebäudesachwert insgesamt						498.732

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,769	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	15.03.2023

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		498.732 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	6,00 %	+ 29.924 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		528.656 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00	528.656 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 703.588 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		1.232.244 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,240	1.527.983 €
Terrasse		10.000 €
Sachwert		1.537.842 €
	rd.	1.540.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,03	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.

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	RND	LZS	Fläche	Anzahl	tatsächliche Miete	angesetzter Rohertrag
Objektbezeichnung	(Jahre)	(%)	(m²)		pro m² bzw. Stk. (€)	pro m² bzw. Stk. (€)
w Einfamilienhaus	48	1,29	251			12,50
w Garagen	48	1,29		1		
Ø nach RE	48	1,29				
Gesamt			251	2	0	38.442
Gesamt Wohnen			251	2	0	38.442

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 12,50 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche	70	251	1,000
Gebäudeart	Eigentumswohnung	EFH, freistehend	1,000
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			12,50 €/m²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung		Verwaltung		Instandhaltung		Miet- ausfall- wagnis	Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Ge- samt
	Objektbezeichnung	pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	% des RoE	% des RoE
w	Einfamilienhaus	344,00	0,91	13,50	0,49	2,00	0,00	0,00		0,00	11,92
w	Garagen	45,00	5,68	102,00		2,00	0,00			0,00	20,58

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

		Marktwert
	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	38.442 €	38.442 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	12,09 %	12,09 %
BWK % des Rohertrags		12,09 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)		12,09 %
Bewirtschaftungskosten absolut		4.648 €
jährlicher Reinertrag		33.794 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,29 %		
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 9.076 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		24.718 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 35,619
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 48 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		880.430 €
Terrasse		10.000 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente		+ 0 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 703.588 €
Ertragswert		1.593.878 €
		rd.
		1.590.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m²)
12,98 €/m²	Sprengnetter	01.07.2023	12,41 - 13,87

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. 587784 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 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,29	Sprengnetter	01.10.2022	2,50%	1,23 - 1,35

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 214.965 Kaufpreisen abgeleitet, davon 112.122 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 290 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2022, veröffentlicht 10.02.2023.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	703.588 €	(633 €/m ²)
Sachwert	1.540.000 €	(6.135 €/m ²)
Ertragswert	1.590.000 €	(6.334 €/m ²)
	41,4-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 15.03.2023

1.540.000 €

pro m² Wohnfläche 6.135 €



Arnd Odekerken

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.

7 Anlagen



En-Suite Bad Erdgeschoss
Optionale Fotos (Innenbereich)



Wohnzimmer Obergeschoss
Optionale Fotos (Innenbereich)