

Denis Rösch

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
79576 Weil am Rhein, Adresse XXXXX*

Denis Rösch

Datum	18.02.2019
Stichtag	02.05.2018
Vorgangsnummer	MP-4599

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.0.689 erstellt.

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 152 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer XXXXXXXX
 PLZ / Ort 79576 Weil am Rhein
 Gemeinde Weil am Rhein
 Einwohnerzahl 29.298

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 7 (sehr gut)

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 7 (sehr gut)
 Lagescore für das Bundesland 6 (sehr gut)
 Lagescore für Deutschland 3 (gut)

Lagescoring

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



Reihenmittelhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigegenutzt
Baujahr	1998
Wohnfläche	117 m ²
Brutto-Grundfläche	226 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze (nicht im Gebäude integriert)	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Gebäudestandard

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

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
resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, 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. Die Grundlage für diesen durchschnittlichen lagebezogenen Bodenwert bildet der vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils für diese Lage veröffentlichte amtliche Bodenrichtwert.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	340,00 €/m ²
Lage	Adresse XXXX, 79576 Weil am Rhein, Deutschland
Quelle	örtlich zuständiger Gutachterausschuss über GSD AG

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2017
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
beitragspflichtig	frei
GFZ	0,8

Bodenwertermittlung

Grundstück

Nutzbarkeit	nicht selbstständig
Grundstücksgröße	152 m ²

	abgabefreier Ø Bodenwert		340,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m ²)	200 m ²	152 m ²	x 1,09
	angepasster abgabefreier Bodenwert		370,60 €/m ²

Bodenwert **56.331 €**

Bodenwert insgesamt
Bodenwert insgesamt

56.331 €

3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Reihenmittelhaus	3,50	1998	73	53

relevante Modernisierungen (Reihenmittelhaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
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)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	0

Modernisierungsgrad

nicht modernisiert

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Reihenmittelhaus

NHK 2010-Typ		3.11
NHK 2010-Grundwert (gilt für 290 m ² BGF)		810 €/m ²
darin enthaltene Baunebenkosten	17,00 %	118 €/m ²

1 Garage(n)

NHK 2010-Typ		
NHK 2010-Grundwert		365 €/m ²
darin enthaltene Baunebenkosten	12,00 %	39 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Gebäudebezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Reihenmittelhaus	226	810	1,200	219.672	27,40	159.482
1 Garage(n)		365	1,200	7.446	27,40	5.406
Gebäudesachwert insgesamt						164.888

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		164.888 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	3,50 %	+ 5.771 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		170.659 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,00	170.659 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 56.331 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		226.990 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 1,800	408.582 €
Sachwert		408.582 €
	rd.	408.000 €

Ergänzende Angaben zur Wertermittlung

Der Sachwertfaktor wurde nach Ermessen des Sachverständigen auf 1,800 angepasst.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	56.331 €	(371 €/m ²)
Sachwert	408.000 €	(3.487 €/m ²)
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 02.05.2018

408.000 € (3.487 €/m²)

Ergänzende Erläuterungen

Sachwertverfahren

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

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, 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. Die Grundlage für diesen durchschnittlichen lagebezogenen Bodenwert bildet der vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils für diese Lage veröffentlichte amtliche Bodenrichtwert.

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 Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Baupreisindex (BPI)

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

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 Wertermittlungsstichtag 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.