



Max Mustermann

## Marktpreisermittlung

*für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Heerstraße 109*

Max Mustermann  
Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
max.mustermann@musterimmobilien.de  
**02641 9130 0**

Datum	04.05.2020
Stichtag	29.04.2020
Vorgangsnummer	Ausgabebeispiel

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.6.262 erstellt.

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 1.000 m<sup>2</sup>

### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Heerstraße 109  
 PLZ / Ort 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Gemeinde Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Einwohnerzahl 26.934  
 Kreis Ahrweiler  
 Bundesland Rheinland-Pfalz

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

Lagescore für den Kreis Ahrweiler 2 (gut)  
 Lagescore für das Bundesland Rheinland-Pfalz 0 (befriedigend)  
 Lagescore für Deutschland 2 (gut)

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

Lagescore für die Objektlage 4 (gut)

### Lagescoring

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





### Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	2000
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	231 m <sup>2</sup> (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	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	ja
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.

Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	dreifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	gehoben bis stark gehoben (4,0)

**relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbekte)	teilweise
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

**Anbau**

Baujahr	2010
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	52 m <sup>2</sup> (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Bauweise	massiv
Dach	nicht ausgebaut
Keller	nicht unterkellert

**Gebäudestandard**

Gebäudestandard	entspricht dem Hauptgebäude
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	gehoben bis stark gehoben (4,0)

**relevante Modernisierungen**

Modernisierungsgrad	entspricht dem Hauptgebäude
---------------------	-----------------------------

## 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	130,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Deutschland
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert

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

Stichtag	01.01.2018
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße	2.000 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land

### Bodenwertermittlung

#### Grundstück

Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

		abgabefreier Ø Bodenwert	130,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m <sup>2</sup> )	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	x 1,25
angepasster abgabefreier Bodenwert			162,50 €/m <sup>2</sup>

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

**Bodenwert Grundstück 162.500 €**

### 3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	4,00	2000	75	56
Anbau	4,00	2010	75	65

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

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)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>4</b>

Modernisierungsgrad leicht modernisiert

Modernisierungsgrad Anbau leicht modernisiert

## 4 Wertermittlung

### NHK-Ermittlung

<b>Einfamilienhaus</b>	
NHK-2010-Typ	1.01
NHK-2010-Grundwert (gilt für 300 m <sup>2</sup> BGF)	1.005 €/m <sup>2</sup>
<b>Anbau</b>	
NHK-2010-Typ	2.22
NHK-2010-Grundwert (gilt für 340 m <sup>2</sup> BGF)	845 €/m <sup>2</sup>
<b>1 Garage(n)</b>	
NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	485 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

<b>Gebäudesachwerte</b>						
Gebäudebezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus	231	1.005	1,301	302.034	25,33	225.529
Anbau	52	845	1,301	57.166	13,33	49.546
1 Garage(n)	17	485	1,301	10.727	25,33	8.010
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>283.085</b>

### Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
<b>1,301</b>	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	29.04.2020

### Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		283.085 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 14.154 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		297.239 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00	297.239 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 162.500 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		459.739 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,029	473.071 €
<b>Sachwert</b>		473.071 €
	rd.	<b>473.000 €</b>

### Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
<b>1,029</b>	Sprengnetter	01.01.2020	2,70%	0,976 - 1,082

#### Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 215.343 Kaufpreisen abgeleitet, davon 131.332 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 274 Kaufpreisen.



## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	162.500 €	(163 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	473.000 €	(3.942 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet	

**geschätzter Marktpreis zum Stichtag 29.04.2020**

**473.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.942 €

### 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 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

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur 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 Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks 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 Immobilienbewertung 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



Außenansicht



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Badezimmer2



Schlafzimmer





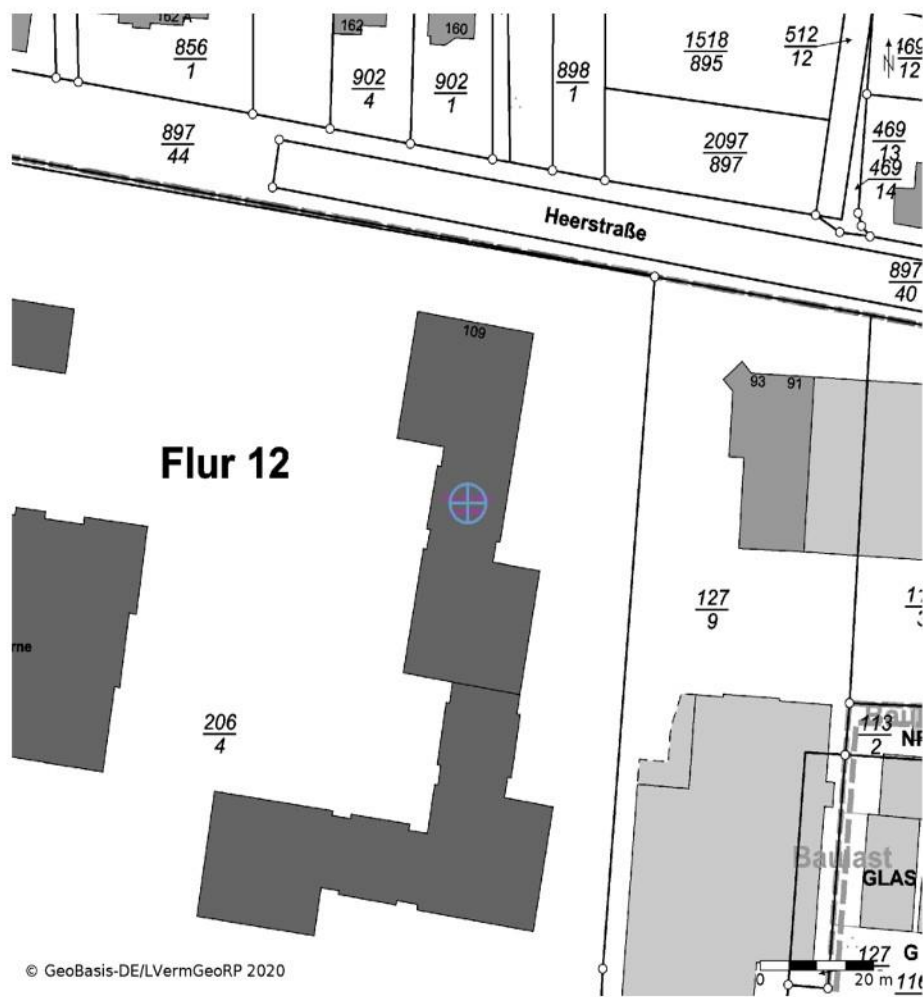
Schlafzimmer2



# Liegenschaftskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

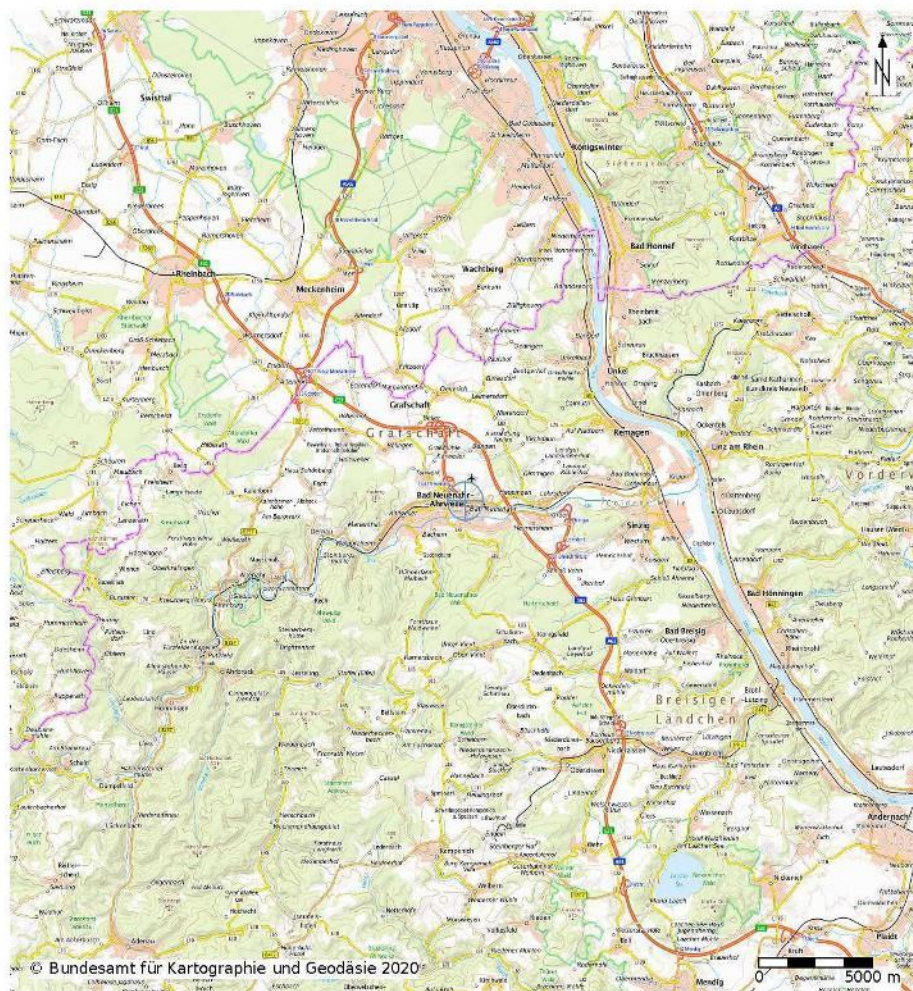
Postleitzahl: 53474  
 Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Straße: Heerstraße  
 Hausnummer: 109



## Übersichtskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 53474  
Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Straße: Heerstraße  
Hausnummer: 109





## Stadtplan

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 53474  
Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Straße: Heerstraße  
Hausnummer: 109

