



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<br>(m <sup>2</sup> ) | NHK-Wert<br>inkl. BNK<br>(€/m <sup>2</sup> ) | BPI   | Herstellungskosten<br>(€) | Alterswert-<br>minderung<br>(%) | Gebäudesach-<br>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

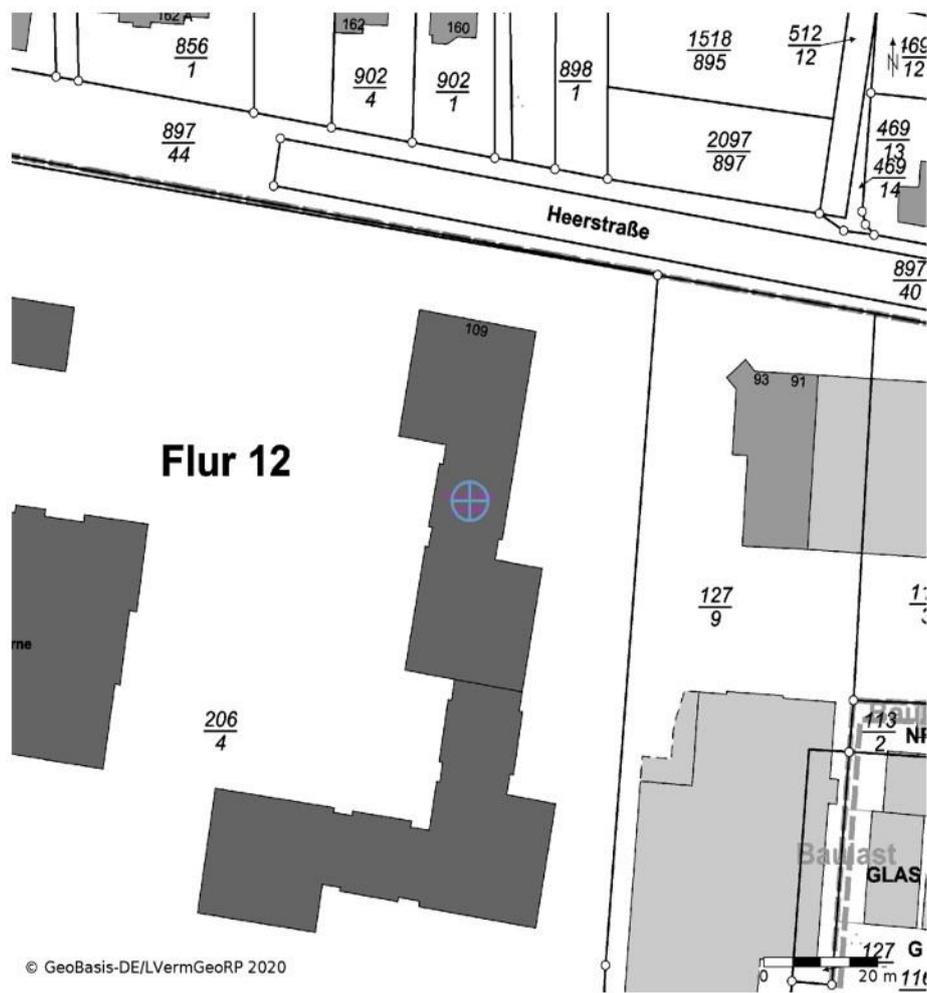


Schlafzimmer2

# Liegenschaftskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

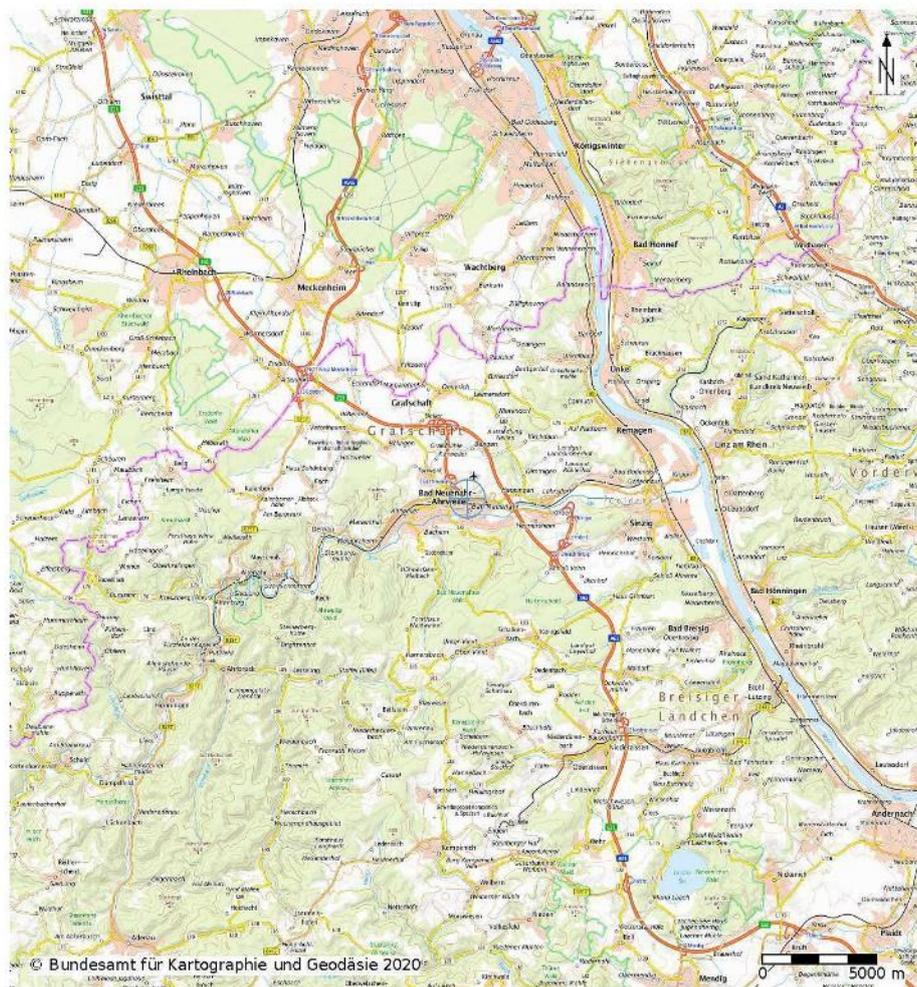
Postleitzahl: 53474  
 Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Straße: Heerstraße  
 Hausnummer: 109



## 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

