

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Jochen Lutz

## Marktpreisermittlung

*für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
72XXX Musterstadt, Musterstraße 10*

Immobilienbüro Lutz GmbH  
Christian-Völter-Straße 30, 72555 Metzingen  
lutz@lutzimmobilien.de  
**07123 42026**

Datum  
Stichtag

27.04.2022  
26.04.2022



## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 483 m<sup>2</sup>

### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer	Musterstraße 10
PLZ / Ort	72XXX Musterstadt
Gemeinde	Musterstadt
Einwohnerzahl	10.182
Kreis	Reutlingen
Bundesland	Baden-Württemberg

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

Lagescore für den Kreis Reutlingen	8 (ausgezeichnet)
Lagescore für das Bundesland Baden-Württemberg	7 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland	5 (sehr gut)

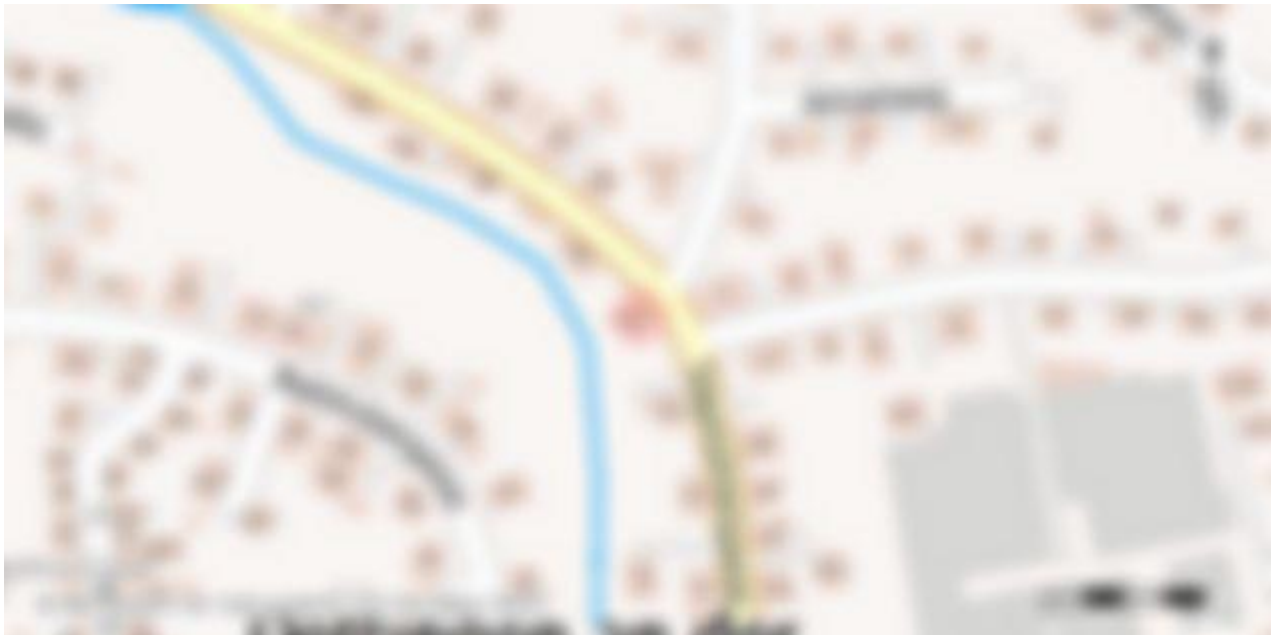
### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	8 (ausgezeichnet)
------------------------------	-------------------

### Lagescoring

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





### **Einfamilienhaus**

eigenutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	vermietet
Baujahr	1912
Wohnfläche	168 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF)	387 m <sup>2</sup>
Anzahl der Vollgeschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	Holzfachwerk
Dach	voll ausgebaut
Spitzboden	teilweise ausbaufähig
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	2
Wertung der Außenanlagen	überdurchschnittlich



### Gebäudestandard

mehr als ein Bad	ja
separates Gäste-WC	ja
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Öl-Zentralheizung
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

### relevante Modernisierungen (+/- 15 Jahre)

Kernsanierung im Jahr	1960
Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	teilweise
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	teilweise
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	teilweise
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine



## 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	345,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Musterstraße 10, 72XXX Musterstadt, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss Musterstadt
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

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

Stichtag	31.12.2020
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
(w)GFZ	0,8
Entwicklungszustand	Baureifes Land

### Bodenwertermittlung

#### Grundstück

Grundstücksgröße	483 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------

	beitragsfreier Ø Bodenwert		345,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2020	26.04.2022	x 1,07
Lage	mittlere Lage	gute Lage	x 1,10
	angepasster beitragsfreier Bodenwert		406,07 €/m <sup>2</sup>

#### Bodenwert Grundstück

**196.132 €**

**Bodenwert insgesamt**

Gesamtfläche

**483 m<sup>2</sup>**

Bodenwert insgesamt

**196.132 €****Ergänzende Angaben zur Bodenwertermittlung**

Wertansatz entsprechend aktueller Bodenrichtwertkarte für Musterstadt (Richtwertzone XXXX); auf den Wertermittlungstichtag extrapoliert.

Aus Sicht des Sachverständigen und analog dem Reutlinger Grundstücksmarktbericht, sind beim Teilmarkt individueller Wohnungsbau (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser) i. d. R. keine Abhängigkeiten des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. wGFZ) erkennbar, folglich wird keine wGFZ-Umrechnung angewendet.



### 3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	2,75	1912	65	18

#### Gebäudestandard (Einfamilienhaus)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände		1,00				23,00	23,00
Dach			1,00			15,00	15,00
Fenster und Außentüren			1,00			11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00	11,00
Fußböden			0,50	0,50		5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		9,00	9,00
Heizung		1,00				9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00	6,00
Summe (%)		32,00	61,00	7,00		Gesamt	100,00

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

Maßnahmen der letzten (+/-) 15-20 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	1,5
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
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>4,5</b>

Modernisierungsgrad

kernsaniert, 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)	808 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassungsfaktoren</b>	
spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Fertighaus (Holz)	0,800
Gebäudegröße	0,932
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	602 €/m <sup>2</sup>

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

### Sachwertermittlung

<b>Gebäudesachwerte</b>						
Objektbezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus	387	602	1,533	357.149	72,31	98.895
Besondere Bauteile						
Balkon						5.000
2 Garagen	30	245	1,533	11.268	72,31	3.120
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>107.015</b>





## Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
<b>1,533</b>	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	25.04.2022

### Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	107.015 €	
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	7,00 %	+ 7.491 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		114.506 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,04	119.086 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 196.132 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		315.218 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 1,519	478.816 €
Vermietungsabschlag	4,00 %	- 19.153 €
<b>Sachwert</b>		459.663 €
	rd.	<b>460.000 €</b>

### Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,04	Herausgeber	2021

#### 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.

### Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
<b>1,519</b>	Herausgeber	01.01.2022	1,10%	1,486 - 1,552

#### Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 220.618 Kaufpreisen abgeleitet, davon 109.300 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 310 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2022, veröffentlicht 05.04.2022.



## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

		Marktwert
Bodenwert	196.132 €	(406 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	460.000 €	(2.738 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert		nicht gerechnet
Vergleichswert (indirekt)		nicht gerechnet
Vergleichswert (direkt)		nicht gerechnet

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 26.04.2022

**460.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2.738 €

### 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 den Herausgeber 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 der Herausgeber 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“).

MUSTER



## 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.

MUSTER