

Thomas Göbel

Marktpreisermittlung

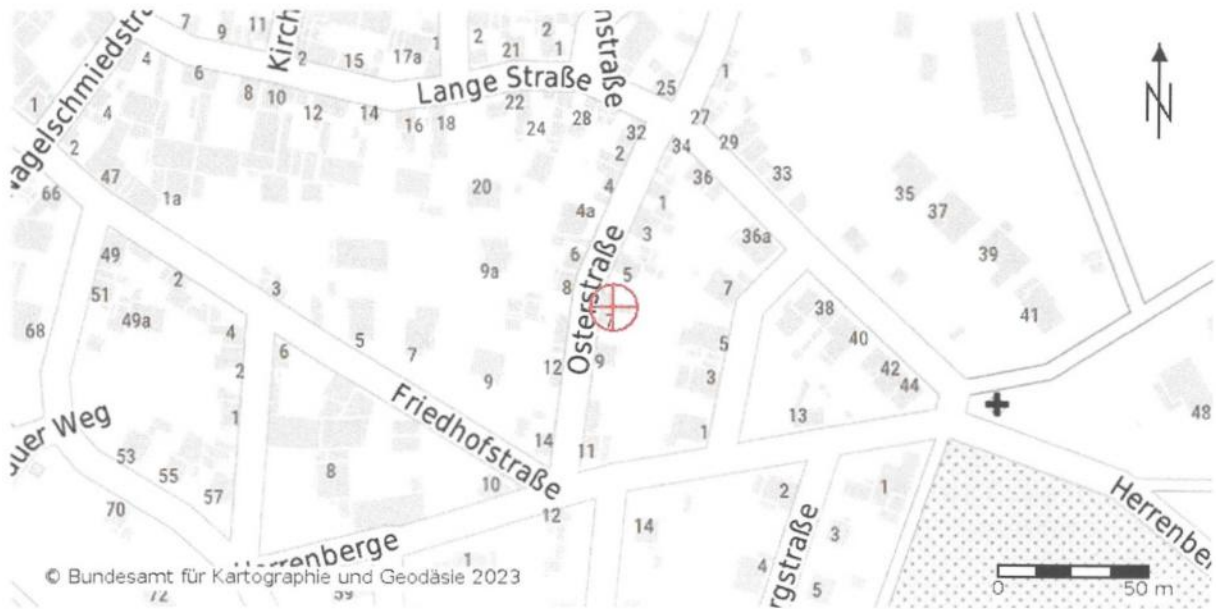
*für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
65611 Brechen, Osterstraße 7*

Thomas Göbel
Mozartstraße 5, 65549 Limburg
thomasgoebelimmobilien@t-online.de
01715322173

Datum	27.07.2023
Stichtag	06.12.2022

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.13.672 erstellt.

04



Zweifamilienhaus

eigennutzungsfähig
 tatsächliche Nutzung
 Baujahr
 Wohnfläche
 Brutto-Grundfläche

Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)
 Gebäudeart
 Bauweise
 Dach
 Keller
 Kellerausbau (für Wohnnutzung)
 Wert(ung) der Außenanlagen

ja
 teilweise eigengenutzt
 1900
 135 m²
 333 m² (aus Wohnfläche automatisch berechnet)
 2
 freistehend
 massiv
 nicht ausgebaut
 teilweise unterkellert
 nicht ausgebaut
 üblich

Gebäudestandard

mehr als ein Bad in beiden Wohnungen
 separates Gäste-WC in beiden Wohnungen
 Sauna
 Leitungen überwiegend auf Putz
 Außenwände überwiegend gedämmt
 offener Kamin / Kachelofen
 Heizung

nein
 nein
 nein
 ja
 nein
 nein
 sonstige (z.B. Nachtspeicherheizung)

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	90,00 €/m ²
Lage	Osterstraße 7, 65611 Brechen, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2022
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Grundstücksgröße	300 m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	276 m ²
------------------	--------------------

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Zweifamilienhaus	1,50	1900	63	9

relevante Modernisierungen (Zweifamilienhaus)

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

Sachwert

		Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		54.454 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 2.723 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		57.177 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00	57.177 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 26.604 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		83.781 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,766	147.957 €
Carport		3.500 €
Abstellraum		7.500 €
Sachwert		158.957 €
	rd.	159.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,00	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.

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,766	Sprengnetter	01.04.2023	2,90%	1,666 - 1,866

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 217.294 Kaufpreisen abgeleitet, davon 120.119 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 377 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2023, veröffentlicht 12.07.2023.

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 4,21 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Gebäudeart	Eigentumswohnung	ZFH, freistehend	1,100
Fläche	70	68	1,005
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			4,65 €/m ²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Verwaltung		Instandhaltung		Miet- ausfall- wagnis	Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
	Objektbezeichnung	pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	
w	Zweifamilienhaus	312,00	8,28	12,20	0,51	2,00	0,00	0,00	0,00	32,15

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

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
4,21 €/m ²	Sprengnetter	01.04.2023	3,95 - 4,47

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1850 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. 593978 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 01.04.2023, veröffentlicht 12.07.2023.

Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,35	Sprengnetter	01.04.2023	5,20%	1,21 - 1,49

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 217.294 Kaufpreisen abgeleitet, davon 120.119 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 92 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2023, veröffentlicht 12.07.2023.

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 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).

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).