

Um den Verkehrswert des Einfamilienhauses in „In der Schlah 10“, Plettenberg zu berechnen, kombinieren wir das Sachwertverfahren (Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen) mit dem Ertragswertverfahren. Hierbei gilt es zu beachten, dass bei Einfamilienhäusern der Ertragswert aus dem Gebäudeertragswert durch Mieteinnahmen sowie durch den verzinsten Bodenwert zu Stande kommt, weil der Ertrag des Grundstücks mitberücksichtigt wird.

1. Sachwertverfahren (Bodenwert + Gebäudewert)

1.1 Bodenwertberechnung

Grundstücksanteil des Hauses:

Der Bodenrichtwert in Plettenberg-Holthausen liegt je nach Lage bei ca. 95 €/m² bis zu 110 €/m² bei anliegenden Grundstücken. Daher gehen wir von einem Bodenrichtwert von 100 € aus und das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 883 m².

Bodenwert Flurstück 369 mit 814 m² = $814 \times 100 = 81.400 \text{ €}$

Bodenwert Flurstück 376 mit 69 m² = $69 \times 100 = 6.900 \text{ €}$

Bodenwert des Hauses = $883 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{88.300 \text{ €}}$

1.2 Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert)

Herstellungskosten:

Baukosten für Einfamilienhäuser dieser Bauart liegen aktuell bei etwa 2.000 €/m² Wohnfläche.

Abschreibung:

Das Gebäude wurde 1972 erbaut, wir setzen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Die Nutzungsdauer von 1968 bis 2025 betrug 57 Jahre und somit verbleibt eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Prozentual gesehen beträgt die Restnutzungsdauer = $23 \div 80 = 28,75 \%$

Gebäudewert = $265,58 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €/m}^2 \times 0,2875 = \mathbf{152.709 \text{ €}}$

Zuschlag für Sonderausstattung:

Garagenfläche, Gartenhäuschen und Werkzeugschuppen: ca. 30.000 €

Gesamtwert bauliche Anlagen = $152.709 + 30.000 = \mathbf{182.709 \text{ €}}$

Sachwert = Bodenwert + Gebäudewert = $88.300 + 182.709 = \mathbf{271.009 \text{ €}}$

2. Ertragswertverfahren

2.1 Jahresreinertrag (Mieterttrag)

Die ortsübliche Miete für ein vergleichbares Haus in Plettenberg-Holthausen beträgt etwa 8,60 €/m² kalt (ca. 6,91 € bis 10,34 €) für Einfamilienhäuser. Aufgrund des gepflegten Zustandes und der großen Terrasse ist dieser Preis angemessen.

Jahresnettokaltmiete = 265,58 m² × 8,60 €/m² × 12 = 27.408 €/Jahr

Zusätzlich kann die Garage für ca. 50 € pro Monat und 600 € pro Jahr vermietet werden.

Für Kosten und Ausfallrisiko werden Pauschal 25% abgezogen und wir kommen auf eine Jahresnettokaltmiete von 27.408 € + 600 € = 28.008 * 0,75 = 21.006

Jahresnettokaltmiete = 21.006 €

2.2 Bestimmung des Bodenwerts

Bodenrichtwert von 100 €/m²

Bodenwert = 814 m² × 100 €/ m² = 81.400 €

Bodenwert = 69 m² × 100 €/ m² = 6.900 €

2.3 Berechnung des Gebäudeertragswerts

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus:

Reinertrag = Jahresnettomiete – Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung beträgt bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz:

81.400 € × 2,5 % = 2.035,00 €

6.900 € × 2,5 % = 172,50 €

Somit ergibt sich ein **Reinertrag** von 21.006 – 2.208 = **18.798 € pro Jahr**

Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)

Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) ergibt sich aus den örtlichen Marktbedingungen und liegt bei Einfamilienhäusern mit einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,0 % bis 3,5 % momentan zwischen 15,36 und 18,45.

Für Einfamilienhäuser beträgt der Vervielfältiger in Plettenberg derzeit somit etwa 16,25.

Gebäudeertragswert = 18.798 € × 16,25 = 305.468 €

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus Bodenwert + Gebäudeertragswert

Vorläufiger Ertragswert = 88.300 + 305.468 = 393.768 €

3. Verkehrswertberechnung (Mittelwert aus Sach- und Ertragswert)

Sachwert und Marktwert

Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, ist der Sachwert meist vorrangig, weil sich das Objekt eher an Eigennutzer, als an Investoren richtet. Aber auch der Gebäudeertragswert ist wichtig, weil er den Ertrag des Grundstücks mit einkalkuliert. Es gilt zu berücksichtigen, dass einige Renovierungsarbeiten anfallen können, wenn man das Haus energetisch verbessern möchte. Ansonsten ist das Haus aber in einem sehr gepflegten Zustand und die Abschreibung sollte die meisten Renovierungsarbeiten bereits abdecken.

Lediglich Renovierungen für eine Verbesserung der erforderlichen Energieeffizienzklasse könnten in ferner Zukunft bei den Fenstern und der Dämmung anstehen.

Gewichtetes Ergebnis:

- Sachwert: ca. **271.009 €**
- Ertragswert: ca. **393.768 €**

Finaler Verkehrswert (Durchschnitt) = 332.389 €

Bei höherer Gewichtung des Sachwerts (60%) = $162.605 + 157.507 = 320.112 \text{ €}$

Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke

Flurstück 374 mit 6.900 €

Flurstück 369 mit 313.212 €

Da das Grundstück als Gesamtes verkauft wird, ist es sinnvoll das Objekt und die beiden Flurstücke 369 und 374 zusammen zu bewerten. Wenn man die beiden Flurstücke einzeln bewerten möchte, kommt man bei dem Flurstück 374 auf einen Verkehrswert von 6.900 €, weil es sich hier nur um den Weg handelt und somit nur das Grundstück bewertet wird. Es gilt jedoch zu beachten, dass der oben genannte Bodenrichtwert für baureifes Land gilt und dieses Flurstück wahrscheinlich nicht als baureifes Land zur Verfügung steht. Ein separater Bodenrichtwert hierfür ist jedoch nicht angegeben. Das Flurstück 369 mit dem Gebäude würde dann auf einen finalen Verkehrswert von 313.212 € kommen.

Fazit

Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, richtet sich der Preis eher an Eigennutzer und Familien, die das Grundstück mit dem Garten wertschätzen. Dieses Haus ist eventuell auch für Eigennutzer aus dem direkten Wohnumfeld interessant.

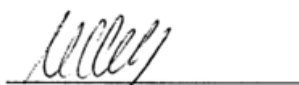
Für das Objekt ergibt sich somit ein Kaufpreis in Höhe von

ca. 320.112 €

(Kaufpreis in Worten: ca. dreihundertzwanzigtausendeinhundertzwölf Euro)

Abschläge bzw. Zuschläge in Höhe von ca. 10 % spiegeln die aktuelle Markt- und Sachlage wider.

Dortmund, den 15. September 2025



Robert Moewes, M.A. Immobilienmakler