

## Berechnung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

**2023-10-31 Wohnhaus Aras in Frankenthal - Sanierung  
Kostenschätzung - Kostenkennwerte nach StLB (Kosten nach DIN 276)**

Wohnhaus Aras, Schwabenstraße 20 A in 67227 Frankenthal - Datenstand: 01.2023 DIN 276 - BKI Objekte 6100-247 / 6100-485

**Zusammenfassung Kosten nach DIN 276**

Kostengruppe	Menge	Einheit	KKW (€)	Anteil %	Kosten (€)	Summe (€)
100	Grundstück	0,000	FBG	0,00	0,00	
200	Herrichten und Erschließen	0,000	FBG	0,00	0,00	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	127,970	BGF	441,69	56.523,45	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	127,970	BGF	326,76	41.815,61	
500	Außenanlagen	0,000	AUF	0,00	0,00	
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,000	BGF	0,00	0,00	
700	Baunebenkosten	127,970	BGF	92,21	11.800,69	
	<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>127,970</b>	<b>BGF</b>	<b>860,67</b>		<b>110.139,75</b>
	Enthaltene MwSt.: 19%					
	Kosten des Bauwerks aus Kostengruppe 300 + 400					<b>98.339,06</b>

	Menge	Einheit	KKW (€)		Brutto (€)		
3	20	Dachdeckungsarbeiten, Dämmung	127,970	BGF	135,00	17.275,95	
		<b>Rohbau</b>	<b>127,970</b>	<b>BGF</b>	<b>135,00</b>	<b>17.275,95</b>	
3	23	Putz- und Stuckarbeiten, Innenputz	127,970	BGF	37,14	50%	2.376,40
3	24	Fliesen- und Plattenarbeiten	127,970	BGF	54,79	100%	7.011,48
3	25	Estricharbeiten	127,970	BGF	21,23	10%	271,68
3	27	Tischlerarbeiten, Innentüren	127,970	BGF	35,15	100%	4.498,15
3	30	Rolladenarbeiten, Klappläden	127,970	BGF	10,00	0%	0,00
3	31	Metallbau- und Schlosserarbeiten incl. 035	127,970	BGF	5,00	75%	479,89
3	32	Verglasungsarbeiten	127,970	BGF	55,78	50%	3.569,08
3	34	Maler- und Lackierarbeiten	127,970	BGF	51,13	100%	6.543,11
3	36	Bodenbelagsarbeiten	127,970	BGF	53,95	100%	6.903,98
3	37	Tapezierarbeiten	127,970	BGF	23,15	100%	2.962,51
3	39	Trockenbauarbeiten	127,970	BGF	38,19	100%	4.631,23
		<b>Ausbau</b>	<b>127,970</b>	<b>BGF</b>	<b>383,51</b>		<b>39.247,50</b>
4		<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>					
4	40	Wärmeerzeuger und zentrale Einrichtungen incl.	127,970	BGF	96,45	100%	12.342,71
4	41	Heizflächen, Rohrleitungen	127,970	BGF	28,56	100%	3.654,82
4	42	Gas- und Wasserinstallationsarbeiten	127,970	BGF	31,87	100%	4.078,40
4	44	Abwasserinstallationsarbeiten	127,970	BGF	24,87	100%	3.182,61
4	45	Gas- und Wasser Einrichtung incl. 046	127,970	BGF	30,88	100%	3.951,71
4	47	Wärmedämmarbeiten an betriebsf. Anlagen	127,970	BGF	10,32	100%	1.320,65
4	53	Niederspannungsanlagen incl. 054	127,970	BGF	97,26	100%	12.446,36
4	58	Leuchten und Lampen incl. 059	127,970	BGF	6,21	100%	794,69
4	62	Kommunikationsanlagen	127,970	BGF	3,41	10%	43,64
		<b>Gebäudetechnik</b>	<b>127,970</b>	<b>BGF</b>	<b>329,83</b>		<b>41.815,61</b>
7		<b>Baunebenkosten</b>			12,00%		<b>98.339,06</b>
		<b>Gesamtkosten</b>					<b>110.139,75</b>
		Alle Kosten incl. Mehrwertsteuer					
		gedämpft		zu		90%	<b>99.125,77</b>

**8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)****8.1 Mietertrag**

Angaben zu einem Mietertrag, d.h. tatsächlich gezahltem Mietzins, liegen dem Unterzeichner nicht vor.

**8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag**

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, daß die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Für den Bereich der Stadt Frankenthal wird ein qualifizierter Mietspiegel geführt.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Frankenthal beträgt der Median der Nettokalt-Miete bei Wohnungen mit 99 qm im Median 7,05 €/qm. Je nach Lage, Alter und Ausstattung sind mittels eines Punktesystems Zu- und Abschläge zu errechnen. Der somit ermittelte fiktive Mietzins beträgt 7,83 €/qm Wohnfläche.

Der Mietspiegel wurde zum Stichtag 01.01.2022 erstellt, so daß ein marktangepasster Mietzins in Höhe von 8,45 €/m<sup>2</sup> WoFl als nachhaltig erzielbarer Mietertrag der Berechnung zu Grunde gelegt wird.

Abstellräume außerhalb der Wohnung bleiben bei diesem Ansatz unberücksichtigt.

Aufgrund der Lage und Größe wird der Ertragswertberechnung eine Mietzins von 8,45 €/m<sup>2</sup> monatlich für die Wohnräume der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt. Dieser Wert versteht sich als nachhaltig erzielbarer Mietertrag -bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

**8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertwertrichtlinie für Wohn- und Geschäftshäuser (s.a. ImmoWertV) auf 80 Jahre begrenzt. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurde dem Sachwertmodell entnommen

8.4                    Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum 1	98,54	8,45	832,66	
Wohnraum 2	98,94	8,45	836,04	
Stellplätze			80,00	
<b>Rohertrag</b>				<b>20.984,- €</b>

8.5                    Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

5.110,- €/ pa

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohngeldzahlungen gleichzusetzen.

8.6                    Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

Reinertrag:                    15.875,- €/ pa

8.7                    Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der obere Gutachterausschuß im Grundstücksmarktbericht 2023 zur Verfügung.

Für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird bei entsprechender Restnutzungsdauer, Lage und Wohnfläche ein Liegenschaftszins von 1,46 % angegeben. Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der derzeitigen Marktsituation, wird der Wert von 1,46 % der Ertragswert-berechnung zugrunde gelegt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Landesgrundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz 2023

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Anwendungsfunktion S1-2	LZ(p) = a + c x ln (rel.RND) + d x Wertermittlungsstichtag					
Anwendungsfunktion S3-6	LZ(p) = a + b x ln(WF) + c x ln(rel.RND) + d x Wertermittlungsstichtag					
Marktsegment	1	2	3	4	5	6
Koeffizienten						
a	11,822699	32,122859	32,31673	44,093334	35,451404	41,546202
b			-0,563688	-0,418555	-0,506564	0,420162
c	-1,233906	-0,348929	-0,013721	-0,040715	0,373188	1,690488
d	-2,0576E-04	-6,6465E-04	-6,1622E-04	-9,0067E-04	-6,9654E-04	-9,2902E-04
Standardabweichung (+/-)	1,29	1,18	0,91	0,92	0,85	1,15
Stichtag	31.10.2023	45230,00	GND	80	Rel.RND	0,4625
	01.01.2020	43831,00	RND	37	Ln(re.RND)	-0,77
Marktsegment	4					
	ln					
WF (qm)	99	4,60				
LZ	1,46					

s. LGMB 2023 Seite 171

8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt RND = 37 Jahren und einem Liegenschaftszins von 1,46 % ist der Vervielfältiger V = 28,431 (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Reinertrag (16.218,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 3.135,-€ (1,46 % von 214.720,- €) beträgt 13.084,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 371.978,- Euro.

Gerundet: 372.000,- Euro

8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

Bodenwert	214.720,- €
Gebäudewert	362.207,- €
Summe	576.927,- €
Gerundet:	577.000,- Euro

## 8.10

**Sonstige wertbeeinflussende Faktoren  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmowertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entstehen u.A. durch Mängel und Schäden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) wurden analog dem Sachwertverfahren in Ansatz gebracht. (Siehe Seite 30)



Luftbild der der Stadt Frankenthal von Süden,

## 8.11 Ertragswertberechnung

## 1 ROHERTRAG

Wohnfläche EG	98,54	qm	8,45 €/qm	832,66 €
Wohnfläche OG	98,94	qm	8,45 €/qm	836,04 €
Stellplatz	2,00	€/ Stk	40,00 €	80,00 €

Rohertrag monatlich 197,48 qm 1.748,71 €

Rohertrag jährlich 20.984,47 €

## Bewirtschaftungskosten (gem. II BV)

Verwaltungskosten Wohneinheit	343,69	€/ pa	343,69 €/ pa	3	1.031,07 €
Verwaltungskosten Stellplatz	44,83	€/ pa	44,83 €/ pa	2	89,66 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus > 32 J	17,18	€/ pa/qm	197,48 qm	1	3.392,71 €
Instandhaltungskosten Garage	88,23	€/ pa	88,23 €/ pa	2	176,46 €
Schönheitsreparaturen d. Mieter	-1,57	€/ pa/qm	98,54 qm	0	0,00 €
maschinell betriebener Aufzug	1,50	€/ pa/qm	0,00 qm	0	0,00 €
Mietausfallwagnis n. II BV	2,00%	€/ pa	419,69 €/ pa	1	419,69 €

Summe Bew. Kosten 5.109,59 €

2 REINERTRAG 20.984,47 abzügl. 5.109,59 € 15.874,89 €

## 3 BODENZINS

Grundstücksgröße	671,00	qm		
Bauland	320,00	qm		
Bodenrichtwert s. Sachwert	320,00	€		
Bodenwert s. Sachwert			214.720,00 €	
Bodenwertanteil	100%	entspr.	214.720,00 €	
Bodenzins	1,46%	von	214.720,00 €	3.134,91 €

4 GEBÄUDEERTRAG 12.739,97 €

Restnutzungsdauer	37	Jahre
Liegenschaftszins p	1,46	%
Aufzinsungsfaktor q	1,01	
Barwertfaktor (gerundet)	28,431	

5 GEBÄUDEERTRAGSWERT 362.206,52 €

6 BODENWERT 214.720,00 €

7 ERTRAGSWERT (vorläufig) 576.926,52 €

## BES. OBJEKTSPEZIFISCHE

## 8 MERKMALE

Abschlag Mängel und Schäden -99.125,77 €

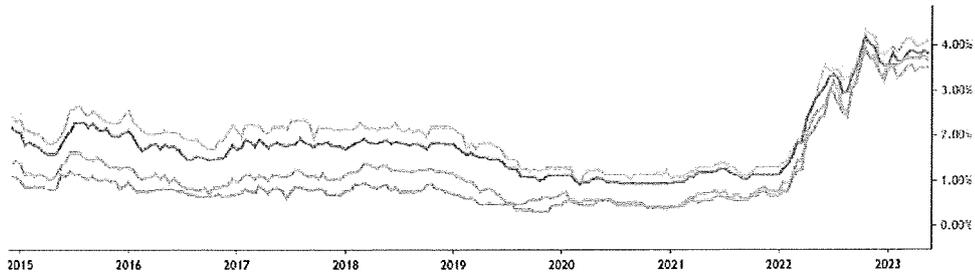
9 ERTRAGSWERT 477.800,75 €

gerundet 478.000,00 €

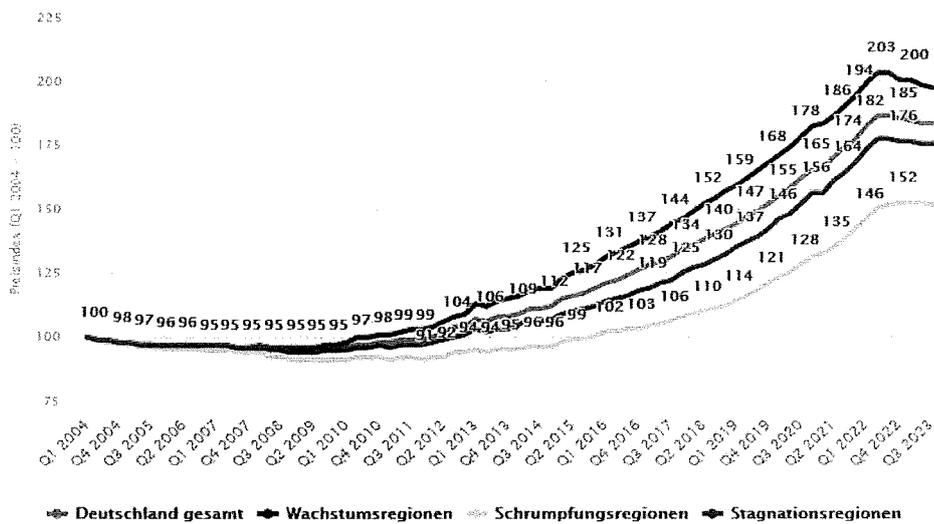
**9. Marktgeschehen**

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Metropolregion Rhein-Neckar aber auch der Standort Frankenthal befinden sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung.

Zinsbindung	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
<b>15.05.2023</b>	3,62 %*	3,51 %*	3,81 %*	4,14 %*
Anbieter	Deutsche Bank	Commerzbank	HypoVereinsbank	EDGG



Zinsentwicklung





Anlage 1: Kartenmaterial

