

# Marktpreiseinschätzung



**Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)**

**52072 Aachen, An der Rast 6,**

**Überreicht durch:**

**Deutsche Bank Immobilien GmbH**

**Jens Schünemann, Kirchplatz 6, 52531 Übach-Palenberg**

**Telefon: 02451-9066769**

**Mobil: 0176-70685389**

**E-Mail: [jens.schuenemann@db.com](mailto:jens.schuenemann@db.com)**

**Internet: [www.postbank-immobilien.de](http://www.postbank-immobilien.de)**

## Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben .....	3
2	Bodenwert.....	4
3	Sachwertverfahren.....	5
4	Ertragswertverfahren .....	7
5	Vergleichswertverfahren .....	8
6	Zusammenfassung .....	9
7	Datenherkunft und Kontaktinformationen .....	10
8	Erläuterungen und Bemerkungen .....	11
9	Objektfotos.....	14
10	Anlagenverzeichnis.....	15

## 1 Objektangaben

Objekt in	52072 Aachen, An der Rast 6
Objekttyp	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)
Geschosse	Erd- und Obergeschoss
Dach	nicht ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	mittel (2,89)
Objektzustand	mäßig
Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	601 m <sup>2</sup>
Baujahr	1968
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1968
Gesamtnutzungsdauer	80
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	24 Jahre
Stellplatz/Garage	Garage (massiv) (2)
Verwendung	Eigennutzung
Besichtigt am	Innen- und Außenbesichtigung 10.05.2024 durch Jens Schünemann

## 2 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückswert*	
		€/m <sup>2</sup>	€
Grundstück	601,00	600,00	360.600

\* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

### BODENWERT

**360.600**

#### Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 600,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2024

### 3 Sachwertverfahren

#### Neubauwert

Hauptgebäude		503.316 €
Nebengebäude (ohne Garagen)		0 €
Garagen/Stellplätze		35.168 €

---

**Neubauwert Gesamt** **538.484 €**

**Zeitwert der baulichen Anlagen** **153.336 €**

+ Außenanlagen	5,00%	7.666 €
----------------	-------	---------

---

**Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen** **161.002 €**

+ Bodenwert		360.600 €
-------------	--	-----------

---

**vorläufiger Sachwert** **521.602 €**

Marktanpassung	-2,00%	-10.433 €
----------------	--------	-----------

---

**Sachwert (im Volleigentum)** **511.169 €**

---

**Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung** **511.169 €**

**Zeitwert bauliche Anlagen in €: 153.336**

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> (Stk.)	%BNK		
Einfamilienhaus (freistehend)	357,00	1.205	17,00	503.316	<b>150.994</b>
Garage (massiv)	40,00	785	12,00	35.168	<b>2.342</b>

**Bodenwert in €: 360.600**

Grundstücksteil	Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückswert €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert €
Vorderland	601,00	600,00	360.600

**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010**

Gebäudeart 1.32 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert  
 Fiktives Baujahr 1968  
 Ausstattung mittel (2,89)

Gewerk	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände			x			23
Dach		x				15
Fenster und Außentüren		x				11
Innenwände und -türen			x			11
Deckenkonstruktion und Treppen			x			11
Fußböden			x			5
Sanitäreinrichtungen				x		9
Heizung			x			9
Sonstige technische Ausstattungen			x			6
Kostenkennwert Stufe (€/m <sup>2</sup> BGF)	529	589	675	816	1.017	

Herstellungskosten im Basisjahr 665 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag 1,8130 (Stand: 1. Quartal 2024)  
 Herstellungskosten zum Stichtag 1.205 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

#### 4 Ertragswertverfahren

<b>Jahresrohertrag</b>		<b>19.643 €</b>
- Bewirtschaftungskosten	-17,78%	-3.494 €
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>16.149 €</b>
- Bodenwertverzinsung		-2.200 €
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>13.949 €</b>
x gewichteter Barwertfaktor	<b>20,6326</b>	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>287.804 €</b>
+ Bodenwert		360.600 €
<b>Ertragswert (im Volleigentum)</b>		<b>648.404 €</b>
<b>Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung</b>		<b>648.404 €</b>

## 5 Vergleichswertverfahren

### 5.1 Vergleichswert Detaillierung der Angaben

#### Vergleichsmieten

##### Wohnen – Wohnen

##### Bemerkungen

**8,86 €/m<sup>2</sup>** (Spanne: 7,80 – 10,07 €/m<sup>2</sup>; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)  
Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2017-12/2023) angepasst.

##### Garage

##### Bemerkungen

**65,40 €/Stellplatz** (Spanne 46,62 – 91,72 €/Stellplatz)

Es wurden 1042 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

##### Quelle

on-geo Vergleichspreis-Datenbank

## 6 Zusammenfassung

Indikativer Marktpreis	511.000 € auf Basis Sachwertverfahren
------------------------	---------------------------------------

Bewertungsstichtag 10.05.2024

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der indikative Marktpreis auf Basis eines Sachwertverfahrens ermittelt. Es handelt sich dabei um ein Substanzwertverfahren, welches primär bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Eigennutzung zur Anwendung kommt.

Der ausgewiesene indikative Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Die Marktpreiseinschätzung stellt **kein** Immobilien-Gutachten dar.

Für die Ermittlung des Marktpreises wurde eine Unterstützungssoftware der Firma on-geo GmbH eingesetzt.

## 7 Datenherkunft und Kontaktinformationen

### **Amtliche Flurstücksinformationen etc.**

Vermessungs- und Katasteramt  
des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,  
in der sich das Objekt befindet

### **Amtliche Bodenrichtwerte**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
der Stadt, in der sich das Objekt befindet

### **Grundbuchauszug**

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch  
Des Amtsgerichtsbezirkes,  
in dem sich das Objekt befindet  
*- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -*

### **Altlastenauskünfte**

Umweltamt / Bauamt (je nach regionaler Spezifika)

der Stadt, in der sich das Objekt befindet  
*- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -*

### **Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für Karten, Daten, Auszüge etc.**

on-geo GmbH, Niederlassung Erfurt  
Parsevalstraße 2  
99092 Erfurt

E-Mail: [kontakt@on-geo.de](mailto:kontakt@on-geo.de)  
[www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)

## 8 Erläuterungen und Bemerkungen

### Allgemein

#### Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße und den Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird bei gegebener Notwendigkeit in Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit einem verminderten Ansatz des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

#### Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mietehahmen hat.

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

## Sachwert

### Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen drückt den synthetischen aktuellen Wert aller baulichen Anlagen aus.

### BGF (Bruttogrundfläche)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse (Grundrissebenen) eines Bauwerks. Eine explizite Berechnung der BGF erfolgt nicht. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, die für die Marktpreisermittlung vorgelegt wurden, ersichtlich, erfolgt eine Schätzung.

### NHK (Normalherstellungskosten)

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes erfolgt auf Basis der NHK 2010 gemäß der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (05.09.2012).

### Zeitwert

Der Zeitwert ist die Summe aller Gebäudeteile (inkl. Garage etc.) zum Stichtag der Bewertung und wird aus dem Gebäudewert und der zeitbedingten Wertminderung ermittelt. Die Alterswertminderung wird linear gebildet.

### Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Der Wert ergibt sich aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen zuzüglich eines prozentualen Wertansatzes für Außenanlagen.

### Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

### Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Marktes und drückt sich in Prozent der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen aus.

### Marktangepasster Sachwert

Ist der um die Marktanpassung ergänzte vorläufige Sachwert.

### Zeitwert besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind in den Normalherstellungskosten nicht enthaltene Gauben, Erker, Außentreppen und weitere, welche gesondert mit ihrem aktuellen Wert zum Ansatz gebracht werden.

### Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Sachwertverfahrens ermittelt. Es handelt sich dabei um ein Substanzwertverfahren, welches primär bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Eigennutzung zur Anwendung kommt.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Sachwert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Preisermittlung dar.

## **Bemerkungen**

### Hinweise zum lastenfreien Marktpreis

Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgenannten Lasten ist nicht Gegenstand der Marktpreiseinschätzung.

### Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktpreises und Marktpreiseinschätzung dienen ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreiseinschätzung ist **ausschließlich** zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreiseinschätzung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar. Die Einschätzung basiert maßgeblich auf den Angaben des Objekteigentümers. Diese Angaben sind durch Deutsche Bank Immobilien GmbH oder die für Deutsche Bank Immobilien GmbH tätigen Makler nicht noch mal überprüft worden. Insofern übernimmt Deutsche Bank Immobilien GmbH und die für Deutsche Bank Immobilien GmbH tätigen Makler keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben und / oder für Fehler aufgrund dieser Angaben und der daraus resultierenden fehlerhaften Marktpreiseinschätzung. Dies gilt insbesondere auch für etwaige Ansprüche Dritter, die diese Marktpreiseinschätzung von dem Immobilieneigentümer erhalten haben (z.B. den Käufer). 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.

## 9 Objektfotos

### An der Rast 6 Front



## **10 Anlagenverzeichnis**

**Fotodokumentation**

An der Rast 6 Front