



## Marktpreisermittlung

*für die  
Eigentumswohnung  
84034 Landshut, Oberhoferstraße 12*

Durch Herrn Ulrich Grauvogl

marktdatenportal@sprengnetter.de

Datum	06.06.2018
Stichtag	10.01.2018
Vorgangsnummer	MP-3635

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.0.689 erstellt.

## 1 Objektbeschreibung



### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer  
PLZ / Ort  
Gemeinde  
Einwohnerzahl

Oberhoferstraße 12  
84034 Landshut  
Landshut  
66.179

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

Lagescore für die Objektlage

8 (ausgezeichnet)

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

Lagescore für den Kreis  
Lagescore für das Bundesland  
Lagescore für Deutschland

8 (ausgezeichnet)  
4 (gut)  
2 (gut)

### Lagescoring

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



### **Eigentumswohnung**

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Nr. der Wohneinheit	7
Baujahr	1956
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	8
Geschosslage Wohnung	3. Obergeschoss
Aufzug	nein
Anzahl Außenstellplätze	1
Sondernutzungsrecht Garten	nein

### **Gebäudestandard**

Bad	mit Fenster
separates Gäste-WC	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Außenwohnbereich	Balkon/Loggia/Terrasse je < 10m <sup>2</sup> Grundfläche
Fußbodenbelag	Teppich/Laminat
Fenster	zweifach verglast
Abstellraum	innerhalb der Wohnung
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel bis gehoben (3,0)

### **relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	teilweise
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	komplett
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	komplett
resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad

## 2 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Eigentumswohnung	3,00	1956	70	47

### relevante Modernisierungen (Eigentumswohnung)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	2
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>17</b>

Modernisierungsgrad

umfassend modernisiert

### 3 Wertermittlung

#### Vergleichswertermittlung

Vergleichswert			Marktwert
Vergleichspreis			<b>3.162 €/m<sup>2</sup></b>
Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	x 1,000
Anzahl Wohneinheiten	10	8	x 1,004
Geschosslage	3. Obergeschoss Aufzug	3. Obergeschoss	x 0,991
vorläufiger angepasster relativer Vergleichswert			3.146 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert (3.146 €/m <sup>2</sup> x 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche)			235.950 €
Zuschläge für Garagen			+ 0 €
Zuschläge für Stellplätze			+ 4.598 €
vorläufiger angepasster Vergleichswert			240.548 €
<b>Vergleichswert</b>			240.548 €
			<b>rd. 240.000 €</b>

#### Vergleichspreis

Vergleichspreis	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
<b>3.162 €/m<sup>2</sup></b>	Sprengnetter	25.10.2017	4,60%	2.877 - 3.447 €/m <sup>2</sup>

#### Datengrundlage und Methode

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 183.159 Kaufpreisfällen abgeleitet, davon 70.081 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 23 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

## 4 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Sachwert	nicht gerechnet	
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	240.000 €	(3.200 €/m <sup>2</sup> )

**geschätzter Marktpreis zum Stichtag 10.01.2018**

**240.000 € (3.200 €/m<sup>2</sup>)**

### Ergänzende Erläuterungen

#### Vergleichswertverfahren

Die Verfahrenswahl für die Marktpreisermittlung erfolgt 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 Marktpreis mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

#### 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 Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.

### **Vergleichspreis**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese wurden von Sprengnetter-Immobilienbewertung in umfangreichen Kaufpreisanalysen ermittelt. Hierzu wurden Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen ausgewertet, die mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmende Merkmale aufwiesen. Die Vergleichswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Wohnungsgröße, der Geschosslage, der Anzahl der Wohneinheiten und des Gebäudestandards. Der Gebäudestandard wurde auf der Grundlage des angesetzten Baujahrs, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu hat Sprengnetter-Immobilienbewertung eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten.

### **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 Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

## 5 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.