

Sprengnetter Online-Bewertungs-Service

Immobilien-Wertauskunft

Bewertungsobjekt:	mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück Dreifaltigkeitsweg 38 53489 Sinzig
erstellt mit:	SPRENGNETTER-TEN2CLICK V. 4.0.1.1 bereitgestellt durch die SPRENGNETTER GmbH Barbarossastr. 2 53489 Sinzig / Rhein T 02642 97960 F 02642 979669 E info@sprenghetter.de Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693 USt-IdNr. DE 177462505
Wertermittlungstichtag:	14.12.2010
Bewertungskennzeichen:	10-12-00034
ermittelter Marktwert:	242.000,- €

1 Angaben zum Objekt

Postleitzahl:	53489
Ort:	Sinzig
Straße:	Dreifaltigkeitsweg
Hausnummer:	38
Grundstücksfläche:	650 m ²
bebaut mit:	Einfamilienwohnhaus
Gebäudeart:	freistehend
Bauweise:	massiv
Dach:	Satteldach, voll ausgebaut
Keller:	voll unterkellert, teilweise ausgebaut
Baujahr:	1983
Anzahl der Geschosse:	1
Wohnfläche:	125 m ²
Anzahl der Garagenstellplätze:	2
Nutzer:	eigengenutzt
Wert(-ung) der Außenanlagen:	üblich

Ausstattung

Bestimmung der Ausstattung auf der Grundlage des Baujahres und folgender Indikatoren:

mehr als ein Bad:	ja
separates Gäste-WC:	nein
Sauna:	nein
Leitungen überwiegend auf Putz:	nein
Außenwände überwiegend gedämmt:	ja
offener Kamin/Kachelofen:	ja
Heizung:	Gebäude- oder Wohnungszentralheizung
Dacheindeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenster:	isolierverglast
Ausstattungsstandard:	gehoben

Modernisierung

An folgenden Elementen wurden in den letzten 15 Jahren Modernisierungen durchgeführt:

Bodenbeläge, Wandbekleidungen und

Treppenhaus: komplett

Bäder und WCs (Fiesen und Sanitäröbjekte): komplett

Heizung (Brenner ggf. Kessel): komplett

Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und

Heizkörper: teilweise

Fenster (Rahmen und Isolierverglasung): komplett

Wärmedämmung: komplett

Dach (Eindeckung und Wärmedämmung): komplett

Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen): komplett

2 Berechnungsdetails

Bodenwertermittlung

durchschnittlicher Bodenwert abgabenfrei: (für Dreifaltigkeitsweg 38; 53489 Sinzig)	120 €/m ²		
Bodenwert an das Grundstück angepasst:	117 €/m ²		
Bodenwert:			76.050 €

Gebäudewertermittlung

Normalherstellungskosten 2000:	298 €/m ³		
Kubatur (pauschal berechnet):	585 m ³		
Wohnfläche:	125 m ²		
Baupreisindex (2000 = 100):	116,1		
Ausstattungsstandard (NHK 2000-System):	gehoben		
Herstellungskosten (ohne BNK):			202.397 €
Baujahr:	1983		
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre		
Restnutzungsdauer:	83 Jahre		
Modernisierungspunkte:	19		
Baunebenkosten (BNK):	17 %	entspr.	34.407 €
Gebäudeherstellungskosten:			236.804 €
Garagenherstellungskosten:			10.945 €
Alterswertminderung:	9,95 %	entspr.	24.651 €
Gebäudesachwert insg.:			223.098 €

Sachwertermittlung

Gebäudesachwert insg.:			223.098 €
Wert der Außenanlagen:	5,0 %	entspr.	11.155 €
Bodenwert:			76.050 €
vorläufiger Sachwert:			310.303 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung):	0,78		
marktangepasster Sachwert:			242.036 €

Marktwertermittlung

Marktwert:	1.936,29 €/m ² WF		242.036 €
		rd.	242.000 €

3 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertmittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertmittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

4 Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert

Der Wert des Bodens wurde ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage des durchschnittlichen Lagewerts ermittelt und an die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks (insbesondere die Grundstücksgröße) angepasst. Bei übergroßen Grundstücken erfolgte eine sachgemäße Zonierung. Es wurde ein abgabenfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz bestehen. Ist der der Wertmittlung zugrunde gelegte durchschnittliche Bodenwert für ein abgabenpflichtiges Grundstück definiert, so wird dieser anhand von Erfahrungssätzen auf einen abgabenfreien Zustand umgerechnet. Für den Fall, dass für das Bewertungsgrundstück noch nicht steuerliche Abgaben ausstehen, ist der ermittelte Marktwert um den Werteinfluss dieser Abgaben zu reduzieren. Als grober Anhalt dient die ggf. in den Berechnungsdetails ausgewiesene überschlägig ermittelte Wertminderung wegen noch ausstehender Abgaben.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wurden die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raumeinheit (von SPRENGNETTER modifizierte und verbesserte Normalherstellungskosten 2000 der WertR 2006) mit dem Rauminhalt vervielfacht. Die Normalherstellungskosten wurden in Abhängigkeit von der Objektart, Gebäudeart und Bauweise sowie den Angaben zu Dach, Keller und Kellerausbau, der Anzahl der Geschosse, dem angesetzten Baujahr und der Objektgröße bestimmt. Auf eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten wurde bewusst verzichtet, da diese in der Marktanpassung Berücksichtigung findet. Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten wurde auch der Ausstattungsstandard berücksichtigt. Dieser wurde auf der Grundlage des angesetzten Baujahrs, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu hat SPRENGNETTER-Marktforschung eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten.

Alle Bauteile und Einrichtungen wurden in dem Umfang angesetzt, wie sie in dem angesetzten Rauminhalt und den Normalherstellungskosten berücksichtigt sind. D.h., besondere Bauteile und besondere Einrichtungen bleiben bei dieser Wertmittlung unberücksichtigt.

Die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Garagenstellplätze und Außenanlagen wurden pauschal berücksichtigt.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Sie wurden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt.

Baupreisindex

Die Anpassung der gewöhnlichen Herstellungskosten aus dem Basisjahr 2000 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard des Gebäudes zwischen 60 und 100 Jahren.

Restnutzungsdauer

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 Ausstattungsstandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat SPRENGNETTER-Marktforschung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wurde unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach der von Ross aufgestellten Funktion ermittelt.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch SPRENGNETTER-Marktforschung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Vermietungsabschlag

Bei üblicherweise eigengenutzten Objekten, die jedoch vermietet sind, wird ein Vermietungsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Abschlags hängt von der Restnutzungsdauer ab. Die diesbezüglichen funktionalen Zusammenhänge wurden von SPRENGNETTER-Marktforschung aus Kaufpreisen analysiert.

Wertminderungen für Bauschäden etc.

Wertminderungen aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden,

fehlender Fertigstellung, wirtschaftlicher Überalterung sowie sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden in der vom Nutzer der Online-Bewertung pauschal geschätzten Höhe berücksichtigt.

Werteinfluss einer Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlagen wandeln Sonnenenergie in Solarstrom zur Einspeisung ins öffentliche Stromnetz um. Entscheidend für den Werteinfluss einer z.B. auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage ist ihre Jahresenergieleistung. Dies ist die Energie in Kilowattstunden (kWh), die von der Anlage an den Energieversorger (das öffentliche Stromnetz) abgegeben wird. Der Werteinfluss wurde auf der Grundlage des vom Nutzer der Online-Bewertung angegebenen jährlichen Stromertrags und der gesetzlich garantierten Stromeinspeisevergütung ermittelt. Die Höhe der Stromeinspeisevergütung hängt vom Baujahr der Anlage ab.

Marktwert bzw. Verkehrswert

Als Marktwert 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**). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h. wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

5 Nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Online-Bewertung und den für die Wertermittlung hinterlegten Daten beruht. Seitens der SPRENGNETTER GmbH wurden die Angaben des Nutzers nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die SPRENGNETTER GmbH nicht besichtigt.

Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage eines durchschnittlichen Bodenwerts für die Lage des Bewertungsobjekts. Alle Wertansätze basieren auf der Annahme, dass der angesetzte Bodenwert die Lage des Bewertungsobjekts korrekt widerspiegelt. Die besondere Lage des Bewertungsobjekts (z.B. besondere Aussichtslage, Immissionslage aufgrund angrenzender stark befahrener Bundesstraße etc.) bleibt demzufolge bei der Bewertung unberücksichtigt, sofern diese nicht im durchschnittlichen Bodenwert erfasst ist.

Es wurde ein abgabenfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Eine ggf. vorhandene Baulandreserve (d.h. eine für eine weitere Bebauung selbstständig verwertbare Teilfläche) sowie eine weitere Bebauung mit untergeordneten Nebengebäuden (z.B. Schuppen) wurden nicht berücksichtigt.

Der Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird nur in der vom Nutzer der Online-Bewertung pauschal geschätzten Höhe berücksichtigt. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Werteeinfluss aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden und fehlender Fertigstellung. I.d.R. wurden vom Nutzer der Online-Bewertung für die Bestimmung dieses Werteeinflusses keine bauteilbeschädigenden Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z.B. der Heizung und der Fenster) sowie keine bauphysikalischen, chemische u.ä. Untersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) durchgeführt. Hierzu zählen aber auch wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, wie z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Bei dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte keine Baugenehmigung vorliegen oder stimmt das ausgeführte Vorhaben nicht mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht überein, so bleibt die sich hieraus ergebende Wertauswirkung unberücksichtigt.

6 Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen, und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der SPRENGNETTER GmbH.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Online-Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der SPRENGNETTER GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die SPRENGNETTER GmbH nicht besichtigt.

Von der SPRENGNETTER GmbH kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

SPRENGNETTER GmbH
Barbarossastr. 2
53489 Sinzig / Rhein
T 02642 97960
F 02642 979669
E info@sprengnetter.de
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505