

## SPRENGNETTER-Mieten für Wohnraum

### Angaben zum Objekt:

Postleitzahl: 53489

Ort: Sinzig

Straße: Barbarossastraße

Hausnummer: 2

Ausstattung: einfach (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)

Baujahr: 2005

abgabefreier Bodenwert: 200 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Wertermittlungsstichtag: 04.03.2016

Transaktionsnummer: 20160304-22222-164750

**Ermittelte marktübliche Miete: 6,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Hinweis: Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten. Sie ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet; sie ersetzt kein Mietwertgutachten.

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt drei Seiten.

Sprengnetter Verlag und Software GmbH  
Heerstraße 109  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
T 02641 9130 0  
F 02641 9130 1010  
E info@sprengnetter.de  
Amtsgericht Koblenz unter HRB 23652  
USt-IdNr. DE 289710759  
© Sprengnetter GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Verlag und Software GmbH.

## 1 Datengrundlage

Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem basiert auf einer systematischen Auswertung nahezu aller in Deutschland verfügbaren Mietspiegel der Gemeinden, Städte und Kreise. Diese Mietspiegel wurden auf ein einheitliches System normiert und bilden die Stützstellen für die Hochrechnung in die Fläche. In die Hochrechnung fließen auch einzelne Mieten der Sprengnetter-Mietdatenbank (Einzelmietten aus der landesweiten Gutachtertätigkeit). Die Hochrechnung für einzelne Orte erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Stützstellen und von bestimmten Lageindikatoren. Ergebnis ist ein flächendeckendes Vergleichsmietensystem.

Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem wird durch Stützstellenausbau kontinuierlich verdichtet. Es wird laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

## 2 Begriffliche Erläuterungen

### **Baujahr**

Als Baujahr ist das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen.

### **Bodenwert**

Der anzusetzende Bodenwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen, lageangepasst und abgabefrei.

Lageangepasst bedeutet, dass die besondere Lage des Grundstücks (z.B. besondere Aussichtslage, Immissionslage aufgrund angrenzender stark befahrener Bundesstraße etc.) in dem Bodenwert berücksichtigt ist.

Abgabefrei bedeutet, 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.

### **Ausstattung**

Die Ausstattung ist in Abhängigkeit des Baujahrs des Gebäudes definiert. Liegt für dieses Baujahr ein typischer Modernisierungs- und Instandhaltungszustand vor, so handelt es sich um eine „mittlere“ Ausstattung. Überwiegen negative oder positive Abweichungen von dem baujahrstypischen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand, so handelt es sich um eine „einfache“ oder „gehobene“ Ausstattung. Nur bei besonders positiven Abweichungen liegt eine „stark gehobene“ Ausstattung vor.

### 3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

- (1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how der Sprengnetter Verlag und Software GmbH dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Der Sprengnetter Verlag und Software GmbH steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- (2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung der Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.
- (3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.
- (4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.