

# Immobilien-Wertexpertise

Bewertungsobjekt: mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes  
Grundstück  
Dreifaltigkeitsweg 38  
53489 Sinzig

erstellt mit: SPRENGNETTER-TEN2CLICK-Expert V. 4.0.1.1

erstellt durch:

Wertermittlungsstichtag: 13.12.2010

Bewertungskennzeichen: 10-12-00029

**ermittelter Marktwert: 252.000,- €**

## 1 Angaben zum Objekt

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Postleitzahl:                  | 53489                                  |
| Ort:                           | Sinzig                                 |
| Straße:                        | Dreifaltigkeitsweg                     |
| Hausnummer:                    | 38                                     |
| <br>                           |  |
| Grundstücksfläche:             | 1.650 m <sup>2</sup>                   |
| <br>                           |  |
| 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 <sup>2</sup>                     |
| Anzahl der Garagenstellplätze: | 2                                      |
| Nutzer:                        | eigengenutzt                           |
| <br>                           |  |
| 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                      |
| <br>                            |                                      |
| 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

### Differenzierte Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

abgabenfreier Bodenrichtwert

120 €/m<sup>2</sup>

### Anpassungen an das Bewertungsgrundstück

Teilfläche: Hausgrundstück

| Merkmal  | Richtwert-<br>grundstück     | Bewertungs-<br>grundstück | Art der<br>Anpassung                       | Index/Koef.<br>(Richtwert-<br>grundstück) | Index/Koef.<br>(Bewertungs-<br>grundstück) | Anpassungs-<br>faktor |
|----------|------------------------------|---------------------------|--|---|--|-----------------------|
| Stichtag | 01.01.2010                   | 13.12.2010                | Indexanpassung<br>(BRD)                    | 109,10                                    | 112,70                                     | 1,03                  |
| Lage     | mittlere Lage<br>in der Zone | gleich                    | Eingabe                                    |   |  | 1,00                  |
| GFZ      | 0,30                         | 0,00                      | Eingabe                                    |   |  | 1,00                  |
| Fläche   | 600 m <sup>2</sup>           | 650 m <sup>2</sup>        | GFZ bereinigt<br>(Bundesdurch-<br>schnitt) | 1,03                                      | 1,02                                       | 0,99                  |

**angepasster abgabenfreier Bodenwert: 122 €/m<sup>2</sup>**

Teilfläche: Garten

**Bodenwert (manuell eingegeben): 25 €/m<sup>2</sup>**

### Übersicht der Teilflächen

| Teilfläche                                | selbstständig<br>nutzbar | Fläche [m <sup>2</sup> ] | angep. BW [€/m <sup>2</sup> ] | Bodenwert [€]  |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------|
| Hausgrundstück                            | nein                     | 650                      | 122                           | 79.300         |
| Garten                                    | nein                     | 1.000                    | 25                            | 25.000         |
| <b>Summe nicht selbstständig nutzbar:</b> |                          | <b>1.650</b>             | <b>63</b>                     | <b>104.300</b> |
| <b>Summe selbstständig nutzbar:</b>       |                          | <b>0</b>                 | <b>0</b>                      | <b>0</b>       |

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|   | Kosten [€]    | Fi   |
|---|---------------|------|
| ausstehende Abgaben (Erschließungsbeiträge u. ä.) | -0            | 0,76 |
| Modernisierungs- / Instandsetzungskosten          | -0            | 0,76 |
| Fertigstellungskosten                             | -7.500        | 0,76 |
| Teilungskosten u. ä.                              | -0            | 0,76 |
| Mehrmieten (Barwert)                              | +0            | 1,00 |
| Mindermieten (Barwert)                            | -0            | 1,00 |
| sonstige  | +0            | 0,76 |
| <b>Werteinfluss insgesamt:</b>                    | <b>-5.700</b> |      |

### Gebäudewertermittlung

|   |                      |         |           |
|---|----------------------|---------|-----------|
| Normalherstellungskosten 2000:          | 298 €/m <sup>3</sup> |         |           |
| Kubatur (pauschal berechnet):           | 585 m <sup>3</sup>   |         |           |
| Wohnfläche:                             | 125 m <sup>2</sup>   |         |           |
| 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:                                  |       |         | 104.300 € |
| vorläufiger Sachwert:                       |       |         | 338.553 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung):            | 0,76  |         |           |
| bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale: |       |         | -5.700 €  |
| Bodenwert selbstständig:                    |       |         | 0 €       |
| marktangepasster Sachwert:                  |       |         | 251.600 € |

### Marktwertermittlung

|            |                              |     |                  |
|------------|------------------------------|-----|------------------|
| Marktwert: | 2.012,80 €/m <sup>2</sup> WF |     | 251.600 €        |
|            |                              | rd. | <b>252.000 €</b> |

### 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 Lage, die bauliche Ausnutzung, die Grundstücksgröße und den abgabenrechtlichen Zustand) angepasst. Bei übergroßen Grundstücken erfolgte eine sachgemäße Zonierung.

#### **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, besondere Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen wurden bei dieser Wertmittlung durch pauschale Wertansätze berücksichtigt.

Der Werteeinfluss der dem Bewertungsobjekt zugeordneten Garagenstellplätze und Außenanlagen wurde gemäß der vorgegebenen Anzahl ebenfalls 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 entweder getrennt von der Baujahreskorrektur der Normalherstellungskosten nach der von Ross aufgestellten Funktion oder gemeinsam mit der Normalherstellungskosten-Baujahreskorrektur linear 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 u.a. von der Region, der Objektart und der Restnutzungsdauer ab. Die diesbezüglichen funktionalen Zusammenhänge wurden von SPRENGNETTER-Marktforschung aus Kaufpreisen objektart- und lagespezifisch analysiert.

### **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 Auftraggeber 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 Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

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

Der Umfang der zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie die Höhe des zu berücksichtigenden Werteeinflusses wurden zwischen dem Auftraggeber der Online-Bewertung und dem Sachverständigen (Ersteller der Online-Bewertung) abgestimmt. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Werteeinfluss aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden und fehlender Fertigstellung. I.d.R. wurden vom Sachverständigen 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. Auch die Einflüsse wertbeeinflussender Rechte und Belastungen, wie z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, wurden vom Sachverständigen nur nach expliziter Vereinbarung berücksichtigt.

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 des Sachverständigen.

### Haftung

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

Vom Sachverständigen und der SPRENGNETTER GmbH kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (A1)  
**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Schleswig-Holstein Nord