

WERTERMITTLUNG

www.immoTECC.de
Immobilienbewertung online

System immoTECC ®

für das Reihenmittelhaus

14199 Berlin

Musterstr. 1

Wertermittlungstichtag: 02.02.2010

Verfahrenswahl:

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Wertermittlung ist es einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zu bestimmen. Bei einer online Wertermittlung soll dieser Wert möglichst genau getroffen werden. Bitte beachten Sie aber, dass der ermittelte Wert vom tatsächlichen Verkehrswert abweichen kann.

Zu jeder Verkehrswertermittlung bietet die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Wertermittlungsverordnung - WertV) mehrere Verfahren an.

Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Anhand Ihrer Angaben wird deshalb geschätzt, welches Wertermittlungsverfahren das am geeignetste ist. Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranzuziehen (§7 Abs. 1 Satz 1 WertV). Die Wahl ist dabei zu begründen (§7 Abs. 1 Satz 2 WertV).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht zwangsläufig um ein Renditeobjekt. Da aber möglichst mehrere Verfahren zur Überprüfung angewandt werden sollen, erfolgt eine Bewertung nach dem Ertragswert- und nach dem Sachwertverfahren.

Für die Gewichtung wird zu Grunde gelegt:

Nutzung: Selbstgenutztes Wohneigentum

Bei der Gewichtung entfällt deshalb 30% auf das Ertragswertverfahren und 70% auf das

Sachwertverfahren.

Grundstücksdaten:

Lage:

Bundesland:	Berlin
Postleitzahl:	14199
Ort:	Berlin
Adresse:	Musterstr. 1
Einwohnerzahl:	mehr als 1.000.000
Straßenart:	Anliegerstrasse
Wohngebiet:	reines Wohngebiet
Unmittelbare Wohngegend im Vergleich zum Bezirk:	mittel

Grundstücksgröße:

Das Grundstück ist 157 m² groß.

Umgebung:

Folgende Einrichtungen sind in angemessener Zeit zu erreichen:

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermarkt:	ja
Bäcker / Metzger:	ja
Sonstiger Fachhandel:	ja

Bildungseinrichtungen:

Kindergarten:	ja
Grundschule:	ja
Haupt-/Realschule:	ja
Gymnasium:	ja
Weiterführende Schule/Universität:	ja

Verkehrsanbindung:

Bus:	ja
Stadtbahn/U-Bahn (regional):	ja
Überregionale Bahn:	ja

Kultur / Freizeit:

Sportstätte:	ja
Kultureinrichtung:	ja
Bar, Cafe, o.ä.:	ja

Berechnung des Bodenwerts:

Der Wert des Bodens für erschließungsbeitragsfreies Bauland wird wie folgt ermittelt:

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	frei
Grundstücksform:	nicht unüblich
Sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen:	keine

Grundstücksgröße: 157 m²

Der Grundstückswert wird auf Basis von regionalen Vergleichswerten ermittelt.

Grundstueckspreis	=	39.250,00 € Bauland
-------------------	---	---------------------

Bodenwert Gesamt:	39.250,00 €
--------------------------	--------------------

Gebäudedaten:

Gebäudeart:

Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus mit Satteldach.

Keller:

Das Gebäude ist (teil-) unterkellert..

Ausstattungsgrad des Gebäudes:

Gebäudeteil	Kostenanteil	Ausstattungsstandardstufe
Fassade	11,0 %	mittel
Fenster	14,0 %	mittel
Dächer	15,0 %	gehoben
Sanitär	13,0 %	gehoben
Innenwände Nassräume	6,0 %	mittel
Bodenbeläge	8,0 %	gehoben
Innentüren	11,0 %	einfach
Heizung	15,0 %	mittel
Elektroinstallation	7,0 %	einfach

Der Ausstattungsgrad ist überwiegend mittel.

Baujahr:

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 errichtet.

Es wurden regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Aufwertung des Objekts durchgeführt.

Flächenangaben:

Wohnfläche:	105 m ²
Gesamte Nutzfläche:	115 m ²

Parkmöglichkeiten:

Garagen, Tiefgaragenplätze	0
Parkplätze, Carports	0

Nutzung

Das Gebäude ist vermietet.

Sonstige Werterhöhungen oder -minderungen:

Werterhöhung:	0 €
Wertminderung / Reparaturanstau:	0 €

Berechnung nach dem Sachwertverfahren:

Wiederherstellungskosten des Gebäudes:		145.300,99 €
Wiederherstellungskosten der Aussenanlagen und der KFZ-Stellplätze	+	4.359,03 €
Baunebenkosten	+	27.607,19 €
Sonstige Werterhöhungen	+	0,00 €

Aktuelle Neubaukosten des Gebäudes		177.267,21 €
------------------------------------	--	--------------

Wert des Gebäudes		123.505,84 €
Instandhaltungsrückstau	-	0,00 €

Aktueller Wert des Gebäudes		123.505,84 €
-----------------------------	--	--------------

Bodenwert	+	39.250,00 €
-----------	---	-------------

Sachwert		162.755,84 €
----------	--	--------------

Wert nach dem Sachwertverfahren:		162.755,84 €
---	--	---------------------

Berechnung nach dem Ertragswertverfahren:

Jahresrohertrag (Kaltmiete im Jahr):		8.280,00 €
Instandhaltungskosten:	-	745,20 €
Betriebskosten:	-	762,40 €
Mietausfallwagnis:	-	165,60 €
<hr/>		
Jahresreinertrag:		6.606,80 €
Bodenwertverzinsung:	-	922,38 €
<hr/>		
Reinertrag der baulichen Anlagen:		5.684,43 €
Vervielfältiger:	x	32.087
<hr/>		
Ertragswert des Gebäudes:		182.396,14 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände:	-	0,00 €
	+	0,00 €
<hr/>		
Wert des Gebäudes (ohne Bodenwert):		182.396,14 €
Bodenwert:	+	39.250,00 €
<hr/>		
Wert nach Ertragswertverfahren:		221.646,14 €

Ergebnis

Wert nach Sachwertverfahren	162.755,84 €
Wert nach Ertragswertverfahren	221.646,14 €
Sachwertverfahren	70%
Ertragswertverfahren	30%
<hr/>	
ermittelter Wert	180.422,93 €

Der Wert Ihrer Immobilie wird auf 180.000,00 € geschätzt.

Das immoTECC Special

Sie können sich bis zu 4 Wochen nach der Bestellung bei immoTECC einloggen und Ihre Daten verändern und eine neue Bewertung vornehmen! Ihre Log-in Daten finden Sie in der ersten Email von immoTECC mit der Bestellbestätigung.

Immobilienbewertung online mit dem "System immoTECC ®":

Das "System immoTECC ®" steht für die einfache & schnelle Immobilienbewertung per Internet und ist eine beim deutschen Patent- & Markenamt eingetragene Marke.

Haftung

Die Berechnung erfolgt durch die vom Nutzer eingegebenen Werte und durch Datenbankwerte von ImmoTECC.de oder von Dritten. Deshalb kann für die Richtigkeit der Angaben, auch für einzelne Werte, keine Haftung übernommen werden. Diese Wertermittlung ersetzt kein Gutachten!

www.immotecc.de/agb.php

Beachten Sie bitte die aktuellen Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter:

[Vielen Dank für Ihr Vertrauen! Ihr Team von immoTECC](#)