

WERTERMITTLUNG

www.immoTECC.de
Immobilienbewertung online

System immoTECC ®

über eine 2.5 - Zimmer Wohnung

14199 Berlin

Musterstr. 1

Wertermittlungsstichtag: 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 Wertermittlung 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 geeignet.

Anhand Ihrer Angaben wird deshalb geschätzt, welches Wertermittlungsverfahren angewandt werden soll. Nach den Vorschriften der WertV sind 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.

Die zu bewertende Wohnung ist ein typisches Renditeobjekt, da der Erwerber gewöhnlich mit der Rendite seines Objekts, bzw. der eingesparten Miete, den eingesparten Steuern oder möglichen Fördermitteln kalkuliert.

Die Bewertung erfolgt deshalb nach dem Ertragswertverfahren.

Grundstücksdaten:

Lage:

Bundesland:	Berlin
Postleitzahl:	14199
Ort:	Berlin
Adresse:	Musterstr. 1
Einwohnerzahl:	mehr als 1.000.000
Straßenart:	Hauptstrasse
Wohngebiet:	Wohngebiet mit Geschäften
Unmittelbare Wohngegend im Vergleich zum Bezirk:	einfach

Grundstücksgröße:

Das Grundstück ist 800 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:

Grundstueckspreis	=	178.400,00 € Bauland
-------------------	---	----------------------

Bodenwert Gesamt:	178.400,00 €
--------------------------	---------------------

Anzahl Wohneinheiten:	22
Wohnfläche gesamtes Haus:	k.A.
Miteigentumsanteil:	74 / 1000

Anteil Bodenwert:	178.400,00 € x 0,074 = 13.201,60 €
--------------------------	---

Gebäudedaten:

Bauweise:

Es handelt sich um eine Wohnung in einem 22 - Parteien Haus mit verputztem Mauerwerk.
Das Gebäude ist nicht isoliert.
Das Gebäude hat keinen Aufzug.

Ausstattung der Wohnung:

Fenster	isoliert
Boden	Teppich, Laminat, Fliesen
Art der Heizung	Gas
Zentralheizung	ja
Offener Kamin	nein
Fußbodenheizung	nein
Freiluft	
Terrasse	nein
Balkon	ja
Sanitär	standard
Elektrik	standard
Besonderheiten	keine

Baujahr:

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 errichtet.

Flächenangaben:

Wohnfläche	56 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²

Parkmöglichkeiten:

Garage, Tiefgaragenstellplatz	1
Parkplatz, Carport	0

Nutzung:

Bei der Wohnung handelt es sich um selbstgenutztes Wohneigentum.

Sonstige Werterhöhungen oder -minderungen:

Werterhöhung:	0 €
Wertminderung / Reparaturanstau:	0 €

Berechnung nach dem Ertragswertverfahren:

Jahresrohertrag (Kaltmiete im Jahr):		3.600,00 €
Instandhaltungskosten:	-	540,00 €
Betriebskosten:	-	460,00 €
Mietausfallwagnis:	-	72,00 €
<hr/>		
Jahresreinertrag:		2.528,00 €
Bodenwertverzinsung:	-	396,05 €
<hr/>		
Reinertrag der baulichen Anlagen:		2.131,95 €
Vervielfältiger:	x	24,78
<hr/>		
Ertagswert des Gebäudes:		52.829,77 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände:	-	0,00 €
	+	0,00 €
<hr/>		
Wert der Wohnung (baulicher Teil):		52.829,77 €
Bodenwert:	+	13.201,60 €
<hr/>		
ermittelter Wert:		66.031,37 €

Der Wert Ihrer Immobilie wird auf 66.000,00 € 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](#)