

# Wertindikation

**für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück**

Starke Hoffnung 13  
68305 Mannheim

Stichtag\_ 25.11.2022  
Vorgangsnummer\_ DV-22222

**ermittelter Marktwert**

**679.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 4.527 €

**ermittelter Beleihungswert**

**564.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.760 €

Bodenwert\_ 225.060 €

**Finanzierungsgrenzen (ggf. abzüglich der Abschlussgebühren)**

80,00 % des Marktwerts\_ 543.000 €

50,00 % des Marktwerts\_ 339.000 €

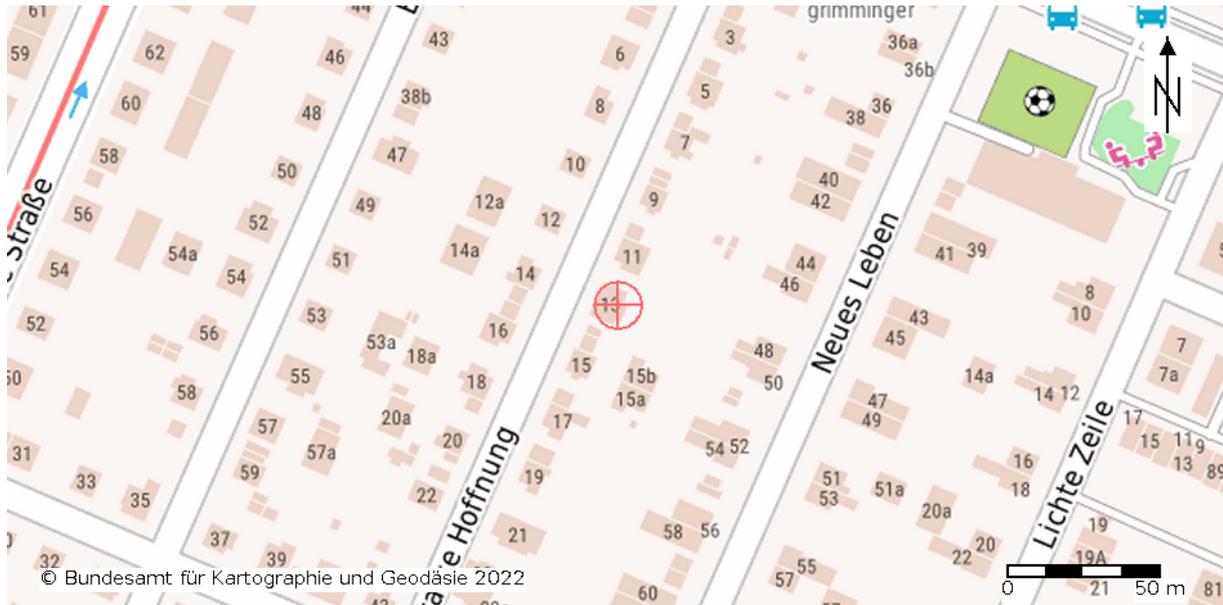
60,00 % des Beleihungswerts\_ 338.000 €

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.13.714 erstellt.

## 1 Allgemeine Angaben

Vorhaben\_ Kaufen

## 2 Angaben zum Objekt



### Objektlage

Straße / Hausnummer\_ Starke Hoffnung 13

PLZ / Ort\_ 68305 Mannheim

Gemeinde\_ Mannheim

Kreis\_ Mannheim

Bundesland\_ Baden-Württemberg

### Objektgröße

Gesamtgröße des Grundstücks\_ 550 m<sup>2</sup>

### Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig\_ ja

tatsächliche Nutzung\_ eigengenutzt

Baujahr\_ 2000

Wohnfläche\_ 150 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche\_ 347 m<sup>2</sup> (aus Wohnfläche automatisch berechnet)

Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)\_ 1

Gebäudeart\_ freistehend

Bauweise\_ massiv

Dach\_ voll ausgebaut

Keller\_ voll unterkellert  
 Kellerausbau (für Wohnnutzung)\_ nicht ausgebaut

#### **Gebäudestandard**

mehr als ein Bad\_ nein  
 separates Gäste-WC\_ ja  
 Sauna\_ nein  
 Leitungen überwiegend auf Putz\_ nein  
 Außenwände überwiegend gedämmt\_ ja  
 offener Kamin / Kachelofen\_ nein  
 Heizung\_ Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.  
 Dacheindeckung\_ Dachpfannen/-ziegel  
 Fenster\_ zweifach verglast  
 resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)\_ gehoben (3,5)

#### **relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus\_ keine  
 Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)\_ keine  
 Heizung (Brenner, ggf. Kessel)\_ keine  
 Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper\_ keine  
 Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)\_ keine  
 Wärmedämmung\_ keine  
 Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)\_ keine  
 Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)\_ keine  
 resultierender Modernisierungsgrad\_ nicht modernisiert

### **3 Verfahrenswahl**

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Der Beleihungswert wurde entsprechend den Vorgaben der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ebenfalls mit dem Sachwertverfahren 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 beitragsfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz bestehen. Für den Fall, dass für das Bewertungsgrundstück noch nicht steuerliche Abgaben (z.B. Erschließungsbeiträge) ausstehen, ist der ermittelte Marktwert um den Werteeinfluss dieser Abgaben zu reduzieren.

### **Marktwert**

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen Preis, 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.

### **Beleihungswert**

Als Beleihungswert wurde der auf den Regeln der Beleihungswertermittlungsverordnung und den Richtlinien des Kreditinstituts basierende Wert ermittelt, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Zur Ermittlung des Beleihungswertes wurde die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde gelegt.

## **5 Nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Finance 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 beitragsfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass aktuell 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. Bereits durchgeführte oder auch geplante Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht belegt werden können, finden in der automatisierten Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Der Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, wie z.B. der Werteeinfluss von überdurchschnittlich großem Renovierungsbedarf, Baumängeln und Bauschäden und fehlender Fertigstellung, bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht überein, so bleibt die sich hieraus ergebende Wertauswirkung unberücksichtigt.

## 6 Verwendung und Haftung

Diese Wertindikation dient ausschließlich der Finanzierungsvermittlung durch die Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH. Eine davon abweichende Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, ist untersagt. Die Wertermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf Angaben des Kunden sowie zentral erhobenen Marktdaten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung der Wertindikation erhoben wird.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Geschäftsführung:  
Jan Sprengnetter, Faruk Bulut

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693.