

WERTERMITTLUNG ihres jetzigen Eigentums

Die Wertermittlung kann folgende Varianten errechnen:

- A.) den Wert Ihres jetzigen Eigentums - Zur Feststellung des Eigenkapitals = ermittelter EIGENTUMSWERT - HYPOTHEK
- B.) den Wert Ihres anzuschafften Eigentums - Zur Einschätzung des "echten" Wertes. Der "echte" Wert kann vom Kaufpreis abweichen. Bei zu hoher Abweichung sollte der Kauf der Objektes neu überdacht werden.

Die Wertermittlung kann nur berechnet werden, wenn Ihre Angaben pro Eingabezeile nach den unten angegebenen Punkten erfolgte:

1. =====> EHEMALIGER KAUFPREIS:

Bitte tragen Sie in diese Position den ehemaligen Kaufpreis ohne Maklerkosten, Notar-/Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer, Schätzkosten, etc. (= reiner Kaufpreis) ein

2. =====> GEKAUFT VOR ANZAHL JAHREN:

Tragen Sie in diese Position die Anzahl Wohnjahre ein.
Beispiel: Sie haben das Eigentum 1986 gekauft und verkaufen
1995 = 9 JAHRE
1 = Neubau - Erstbezug

3. =====> WOHNWERT:

Den Wohnwert ermitteln Sie wie folgt:
Eingabe 1 = einfacher Wohnwert
Eingabe 2 = mittlerer Wohnwert
Eingabe 3 = guter Wohnwert
Eingabe 4 = sehr guter Wohnwert

Einfacher Wohnwert	= Einfache Ausstattung z.B. Siedlungshaus
Mittlerer Wohnwert	= Hier ist z.B. auszugehen vom Begriff Einfamilienhaus in mittlerer, gemischt-gebauter Wohnlage mit mittelständiger Bevölkerungsstruktur. Eigenheim incl. Zentralheizung
Guter Wohnwert	= z.B. Eigenheim in guter, villenartiger bebauter Wohnlage (keine ausgesprochene Prestigewohngegend), gute Ausstattung und Bausubstanz, Zentralheizung etc.
Sehr guter Wohnwert	= Prestigewohngegend

4. =====> WOHN- & VERKEHRSLAGE:

Angabe über Stadtteil, Charakter der Ortsgegend, Verkehrsverbindung usw.

Eingabe 1 wenn = ungünstige Wohn & Verkehrslage
Eingabe 2 wenn = mittlere Wohn & Verkehrslage
Eingabe 3 wenn = gute Wohn & Verkehrslage
Eingabe 4 wenn = sehr gute Wohn & Verkehrslage

Ungünstige W&V	: Kein Autobahn in 15 KM Nähe und kein Bahnanschluß, dörfliche Gegend ohne Fremdenverkehr, keine günstige Einkaufsmöglichkeit
Mittlere W&V	: Autobahnanschluß und/oder Bahnanschluß Kleinstadtatmosphäre ohne Großstadtnähe
Gute W&V	: Autobahnanschluß und Bahnanschluß, gepflegte Ortatmosphäre (= gepflegte Altstadt, gute Einkaufsmöglichkeiten). Beliebte Großstadt oder Nähe an beliebte Großstadt (z.B. München, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt) oder beliebter Fremdenverkehrsort
Sehr gute W&V	: Wie gute W&V zusätzlich jedoch: Autobahn und D-, S- oder IC-Bahnanschluß

sehr gepflegte Ortsatmosphäre

5. =====> **BESCHAFFENHEIT/AUSSENANLAGE:**

Angabe über die Beschaffenheit der Straße, des Grundstücks,
aussehen der Außenanlagen.

- Eingabe 1 = z.B. Straße nicht ausgebaut, stark befahrene
Straße in der Nähe, Nähe von Industrieanlagen
Außenanlage in schlechtem Zustand, Wohngebäude
direkt an der Straße
- Eingabe 2 = Straße mit mittlerem Fahrzeugaufkommen,
Außenanlage zwischen Straße und Wohngebäude,
Außenanlage mittlerer Pflege
- Eingabe 3 = Nebenstraße mit Anschluß auf eine Hauptstraße,
Straßenfront gepflegt, gepflegte Außenanlage
mittlerer Größe zwischen Straße und Wohngeb.
- Eingabe 4 = gut ausgebauter Nebenstraße mit gutem Anschluß
auf eine Hauptstraße, Straßenfront sehr ge-
pflegt, große Außenanlage in sehr gutem Zustand

6. =====> **BAUZUSTAND:**

- Eingabe 1 = schlechter Bauzustand
Eingabe 2 = ungepflegter Bauzustand
Eingabe 3 = gepflegter Bauzustand
Eingabe 4 = sehr gepflegter Bauzustand

- Schlechter Bauzustand : Wohngebäude stark renovierbedürftig
Ungepflegter Bauzustand : notwendige kleiner Ausbesserungs-
arbeiten am Wohngebäude,
verwendetes Baumaterial = niedriger Wert
- Gepflegter Bauzustand : z.Zt. kein Renovierbedarf (mind.
5 Jahre), verwendetes Baumaterial =
Hochwertig
- Sehr gepf. Bauzustand : Neuwertige, sehr gepflegter Bauzu-
stand ohne absehbaren Renovierungsbedarf
in den nächsten 10 Jahren.
Verwendung von sehr hochwertigem
Baumaterial (z.B. Marmorfußboden,
aufwendige Ausstattung, usw.)

7. =====> **Marktlage:**

Unter der Marktlage versteht sich der momentane Bedarf an
Gebäuden, ähnlich des ermittelten Objektes.

- Eingabe 1 = die Marktlage für das ermittelte Wohnobjekt
ist schlecht (z.Zt. keine Nachfrage).
- Eingabe 2 = die Marktlage für das ermittelte Objekt
ist mittelmäßig.
- Eingabe 3 = die Marktlage für das ermittelte Objekt ist
gut (wenige Anbieter - viele Interessenten)
- Eingabe 4 = die Marktlage ist momentan äußerst günstig.
(kaum Anbieter - sehr viele Interessenten -
Beispiel: Marktbedarf Berlin 1991-2000)

□