

Eingabehilfe zur Objektwertermittlung (Näherungswert)

Die Wertermittlung kann folgende Varianten errechnen:

- A.) den Wert einer bestehenden Immobilien ermitteln.
- B.) den Wert einer zu erwerbenden Immobilie schätzen.
Weicht der Schätzwert stark von der tatsächlichen Erwerbspreis ab sollte der Kauf des Objektes neu überdacht bzw. nochmals überprüft werden.

Die Objektwertermittlung 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, villenartig
bebauter Wohnlage (keine ausgesprochene
Prestigewohngegend), gute Ausstattung und
Bausubstanz, Zentralheizung etc.

Sehr guter Wohnwert = Prestigewohngegend

4. WOHN- & VERKEHRSLAGE:

Angabe über Stadtteil, Charakter der Ortsgegend, Verkehrsver-

bindung 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
Ortsatmosphäre (= 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 ausgebaute 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-

Gepflegter Bauzustand	: arbeiten am Wohngebäude, verwendetes Baumaterial = niederer Wert : z.Zt. kein Renovierbedarf (mind. 5 Jahre), verwendetes Baumaterial = Hochwertig
Sehr gepfl. Bauzustand	: Neuwertige, sehr gepflegter Bauzustand 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)