Immobilien-Bewertung

I Objekt: Doppelhaushälfte >>>>		
	Tag der Begehung:	25.10.2015, 16:00 Uhr
	Stadt:	80000 >>>>
	Straße:	Fliederstr. 8
	Objektart:	Doppelhaushälfte
	Straßentyp:	Anliegerstraße, Straßenverlauf auf der Westseite des Grundstückes
	Wohnlage:	Gute Wohnlage in einem reinen Wohngebiet
	Verkehrsverbindung:	S-Bahnhof „>>>>" 5 Gehminuten entfernt, die BAB 96 (München-Lindau) und der Autobahnring A99 sind in 5 Fahrminuten erreichbar
	Einkaufsmöglichkeiten:	Einzelhandel, Fachhandel und Discounter im näheren Umfeld
	Öff. Einrichtungen:	Kindergärten und alle Schulen vor Ort
	Freizeiteinrichtungen:	Sportstätten, Hallenbad, Freibad, Kulturveranstaltungen in der >>>>
II Grundbuchdaten:		
	Band/Blatt/Flur Nr.:	Grundbuchauszug lag nicht vor!
	Eigentümer:	
	Abteilung II: (Dienstbarkeiten)	Grundbuchauszug lag nicht vor!
	Abteilung III: (Hypotheken)	Grundbuchauszug lag nicht vor!
	Amtlicher Lageplan:	Lag nicht vor!
III Grundstück:		
	Größe:	290 m²
	Ausrichtung:	Nord/Ost/West
	Lärmpegel:	Gering, S-Bahnverkehr ist wahrnehmbar
	Bewuchs:	Zwei kleinere Bäume stehen im westlichen Vorgarten
	Gartenanlage:	gepflegt
	Einfriedung:	Zur Straße hin mit Holzzaun und Sichtschutzzaun (Holz), sonst Maschendrahtzaun
	Garage:	Gemauerte Garage mit Welleternitdach
	Wege:	Zementplattenbelag, teilweise uneben
	Terrasse:	Zementplattenbelag, teilweise uneben
	Stellplatz:	Nur in der Garagenzufahrt
	Sonstiges:	-

IV Gebäude:		
	Haus-Typ:	Doppelhaushälfte
	Baujahr:	1961
	Bauausführung:	einfach
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 1 Obergeschoss, Dachspitz
	Geschosshöhen:	KG 2,16m; EG 2,54m; OG 2,60m
*	**Keller:**	Ortbeton, voll unterkellert, leichte Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden in der Waschküche und neben der Sauna (der Hobbyraum konnte wegen der Holzverkleidung nicht überprüft werden)
	Decken:	Ortbeton
	Außenwände:	Ziegelmauerwerk, nur 24 cm stark
*	**Fassade:**	Neuer Anstrich oder Vollwärmeschutz ist erforderlich
*	**Fassadendämmung:**	An der Nordseite ist ein Wetterschutz aus Eternitplatten angebracht, ein Vollwärmeschutz würde den Energiebedarf erheblich senken
	Innenwände:	Ziegelmauerwerk; 11,5cm bis 24 cm stark je nach Statik
	Kommunwand:	Einfach, dadurch schlechter Schallschutz
	Treppen:	Alle Treppen Ortbeton
	Dachform:	Satteldach
	Dachausbau:	Unnötig, da keine Stehhöhe, über Einschubtreppe betretbar
!	**Dacheindeckung:**	Dachpfannen aus gebrannten Ton, teilweise mit Moos und Flechten bewachsen, lose Dachreiter
	Dachaufbau:	Keine Schalung/Unterspannbahn, nur Lattung
!	**Dachdämmung:**	Alukaschierte Glaswolle, teilweise lose herunterhängend
	Regenrinnen:	Verzinktes Blech, kupferfarben lackiert
!	**Kamin:**	Einzügiger, gemauerter Kamin, ohne Kaminhaube, Feuchtigkeitsschäden am Kamin im Dachspitz
	Jahr der letzten Sanierung:	Eine komplette Sanierung hat nicht statt gefunden
	Zustand Gebäude:	gepflegt
	Wohnfläche in m²:	ca. 104 m²
	Nutzfläche in m²:	ca. 45 m²
	Grundfläche:	7,50m (Hausbreite) x 8,60m (Haustiefe) = 64,50 m²
	Kubatur:	ca. 671 m³
	Anzahl Zimmer:	4
	Sonstiges:	-

V Bauweise/Ausstattung:		
*	**Fenster:**	Erneuerte Kunstofffenster, Blumenfenster und Treppenhausfenster im Originalzustand als Holzfenster
	Rollläden:	Teilweise, im Wohnzimmer integriert, im Schlaf- und Kinderzimmer nachträglich in Außenmontage
	Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr 1985
*	**Tank:**	Kellergeschweißter Stahltank ohne Typenschild, ca. 5000 Liter Inhalt (geschätzt), kein Hinweis auf letzte Tankreinigung
	Heizkörper:	Teilweise erneuerte Flachradiatoren, teilweise alte Rippenheizkörper
*	**Elektro:**	Einfache Ausstattung, Sicherungskasten ohne FI-Schalter, nicht den heutigen Anforderungen entsprechend
	Sanitär:	WC im EG im verschönerten Originalzustand, nur Kaltwasser
		Bad im OG im verschönerten Originalzustand
	Innentüren:	Türen und Zargen aus Holz, Türblätter im „Portas"-Verfahren mit Kunstofffolie überzogen (nicht überstreichbar)
	Bodenbeläge EG:	Wohnzimmer und Diele Parkett, Küche und Gäste-WC gefliest
	Bodenbeläge OG:	Schlafzimmer Parkett, sonst Teppichboden
	Bodenbeläge KG:	Zementestrich gestrichen, Waschküche gefliest
	Treppen:	PVC-Belag
	Kücheneinrichtung:	Einfache, ca. 30 Jahre alte Einbauküche
	Einbauten:	Sauna im Keller
VI Sonstiges:		
	Grundriss:	Zweckmäßige Aufteilung
	Nutzbarkeit:	Das Haus ist vermietet
Zeichenerklärung:		
!	Hier liegen Mängel vor, die kurzfristig behoben werden sollten, eine Nichtbehebung kann zu größeren Schäden am Bauwerk führen. Die Punkte sind in der Berechnung unter „Minderung akute Mängel" erfasst.	
*	So gekennzeichnete Punkte sollten ebenfalls behoben werden, der Wohnwert würde so erheblich gesteigert. Dies führt ebenfalls zu einer Abwertung, die in der nachfolgenden Berechnung unter „Sonstige Minderungen" aufgeführt ist.	

VIII Berechnung:		
Erläuterung: Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohnhaus mit Nebengebäude. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt sich im Allgemeinen nach Baukosten und Grundstückspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Immobilien-Bewertung die Bau- und Bodenwerte im Vordergrund stehen. Daher wird die nachfolgende Berechnung vom Sachwertverfahren abgeleitet. Hinweis: Bei der Berechnung handelt es sich um eine Wertschätzung u. a. aus Boden- und Gebäudewerten und nicht um ein Gutachten.		
Grundstück:	Bauland 290m² (á 650,- €)	188.500,-
	Bebauungsabschlag 15%	28.275,-
	Wert des bebauten Grundstückes:	**160.225,-**
Gebäude:	Gestehungskosten Neubau (á 300,- €/m³)	201.300,-
	Technische Wertminderung 42,6% (angenommene Lebensdauer 80 Jahre)	85.754,-
	Minderung akute Mängel	3.000,-
	Sonstige Minderungen	19.500,-
	Gebäudewert:	**93.046,-**
Sonstiges:	Garage	5.000,-
	Außenanlagen	6.000,-
	Hausanschlüsse	7.500,-
	Gebr. Sauna	1.000,-
	Summe Sonstiges:	**19.500,-**
Wertschätzung:		**272.771,-**

Diese Immobilienbewertung wurde nach besten Wissen und unter Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Begehung sichtbaren Gegebenheiten ausgeführt.

München, 25.10.2015

_____ _____

Ort, Datum Roger Schwarz

Fotos

Ansicht Nordwest

Ansicht Ost

Gäste-WC

Treppenhaus

Dachisolierung

Dachplatten

Feuchter Kamin

Feuchte westl. Kellerwand

Technische Wertminderung von Gebäuden

Lebensalter	Lebensdauer								
Jahre	20	30	40	50	60	70	80	90	100
41				74,6	57,5	46,4	38,8	33,2	28,9
42				77,3	59,5	48,0	40,0	34,2	29,8
43				80,0	61,5	49,6	41,3	35,3	30,7
44				82,7	63,6	51,2	42,6	36,4	31,7
45				85,5	65,6	52,8	43,9	37,5	32,6
46				88,3	67,7	54,4	45,3	38,6	33,6
47				91,2	69,8	56,1	46,6	39,7	34,5
48				94,1	72,0	57,8	48,0	40,9	35,5
49				97,0	74,2	59,5	49,4	42,0	36,5
50				100,0	76,4	61,2	50,8	43,2	37,5
51					78,6	63,0	52,2	44,4	38,5
52					80,9	64,7	53,6	45,6	39,5
53					83,2	66,5	55,1	46,8	40,5
54					85,5	68,3	56,5	48,0	41,6
55					87,8	70,2	58,0	49,2	42,6
56					90,2	72,0	59,5	50,5	43,7
57					92,6	73,9	61,0	51,7	44,7
58					95,1	75,8	62,5	53,0	45,8
59					97,5	77,7	64,1	54,3	46,9
60					100,0	79,6	65,6	55,6	48,0
61						81,5	67,2	56,9	49,1
62						83,5	68,8	58,2	50,2
63						85,5	70,4	59,5	51,3
64						87,5	72,0	60,8	52,5
65						89,5	73,6	62,2	53,6
66						91,6	75,3	63,6	54,8
67						93,7	76,9	64,9	55,9
68						95,8	78,6	66,3	57,1
69						97,9	80,3	67,7	58,3
70						100,0	82,0	69,1	59,5
71							83,8	70,6	60,7
72							85,5	72,0	61,9
73							87,3	73,5	63,1
74							89,0	74,9	64,4
75							90,8	76,4	65,6
76							92,6	77,9	66,9
77							94,4	79,4	68,1
78							96,3	80,9	69,4
79							98,1	82,4	70,7
80							100,0	84,0	72,0
81								85,5	73,3
82								87,1	74,6
83								88,6	75,9
84								90,2	77,3