

Ausfüllhinweise zum PDF-Formular Mehrfamilienhaus

Objektart

Ist das Grundstück mit mehreren Gebäuden bebaut, wählen Sie bitte die Objektart des Hauptgebäudes aus. Die übrigen Gebäude bleiben, mit Ausnahme der Garagen, bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Beachten Sie bitte, dass dies nur dann sachgemäß ist, wenn der Wert der nicht berücksichtigten Gebäude für den Gesamtwert des Grundstücks von untergeordneter Bedeutung ist. **(Bei Fragen bitte anrufen oder mailen)** Insbesondere die Werte von Schuppen, ehemaligen Scheunen und Stallungen können im Hinblick auf die o.g. Objektart, den Bewertungszweck und die zu erzielende Genauigkeit oft vernachlässigt werden.

Grundstücksgröße

Ohne die Angabe der Grundstücksgröße ist eine Bewertung nicht möglich. Geben Sie die Größe des Grundstücks in **m²** an. Sollten Sie diese nicht kennen, ist sie zu schätzen. **(Sie können gerne anrufen und ich ermittle die Größe für Sie)** Verfügt das Grundstück über eine sog. „Baulandreserve“, sollte diese gesondert berücksichtigt werden. **(Diese Informationen können Sie auch am Ende des Formulars gesondert eingeben)** Geben Sie in diesem Fall nur die Grundstücksgröße ein, die der Bebauung zuzuordnen ist. Die übrige Fläche des Grundstücks, die separat bebaut werden kann, ist gesondert als unbebautes Grundstück zu bewerten. Der Wert des Gesamtgrundstücks setzt sich dann aus den Einzelwerten des bebauten und des unbebauten Grundstücksteils zusammen.

Gebäudedaten

Ihnen stehen zwei Möglichkeiten zur Erfassung der Gebäudedaten zu Verfügung:

- Schnellerfassung zur besonders schnellen Eingabe der zur Bewertung erforderlichen Gebäudedaten. Wählen Sie bitte diese Methode, wenn alle Mieteinheiten in etwa gleich groß sind.
- Gruppenaufteilung zur Eingabe der Gebäudedaten unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen im Objekt.

Baujahr

Erfassen Sie bitte das Baujahr des Gebäudes. Sollten Sie das Baujahr nicht kennen, so ist es zu schätzen. Wurde das Gebäude in mehreren Bauabschnitten errichtet, erfassen Sie bitte das Baujahr, in dem der Hauptteil des Gebäudes errichtet wurde. Sind die unterschiedlichen Bauabschnitte in etwa gleich groß, geben Sie bitte ein mittleres Baujahr ein. Bei vollständig entkernten und sanierten Gebäuden (Kernsanierung) sollte als Baujahr, das Jahr der Kernsanierung abzüglich 8 Jahre eingegeben werden. Wurde z.B. das Gebäude 1870 erstmalig errichtet und 1969 vollständig entkernt und saniert, so ist als Baujahr (1969 – 8 =) 1961 einzugeben.

Garagenstellplätze

Erfassen Sie bitte die Anzahl der Garagenstellplätze. Bitte beachten Sie, dass an dieser Stelle die Anzahl der Garagenstellplätze und nicht die Anzahl der Garagen erfasst werden soll. Es sind sowohl Stellplätze in Tiefgaragen als auch Stellplätze in oberirdischen konventionellen Garagen zu erfassen. Bei einer Doppelgarage sind zwei Stellplätze zu berücksichtigen.

Gesamte Wohnfläche (im Objekt)

Bitte erfassen Sie die Summe der Wohnflächen aller Wohneinheiten im Objekt. Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), der Wohnflächenverordnung oder der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln.

Bestimmung der Ausstattung

Anhand dieser Indikatoren ist es in Verbindung mit dem Baujahr möglich, den Ausstattungsstandard zu bestimmen. Dieser wird für die Bemessung der Gesamtnutzungsdauer und die Ermittlung der Herstellungskosten benötigt. Bei den Angaben zum Ausstattungsstandard sind auch die Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die Sie ggf. nachfolgend noch angeben können.

Modernisierungsdetails

Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen die Restnutzungsdauer und den Ausstattungsstandard. Vom Ausstattungsstandard hängen wiederum die Gesamtnutzungsdauer, Miete und die Höhe der Vergleichswerte ab. Sie können Sie Modernisierungsmaßnahmen nur erfassen, wenn das Gebäude älter als 15 Jahre ist. Modernisierungsmaßnahmen, die vor mehr als 15 Jahren durchgeführt wurden, werden i.d.R. durch den Ausstattungsstandard im ausreichenden Umfang berücksichtigt und deshalb nicht gesondert abgefragt. Lediglich bei Dach und Raumaufteilung sollten Sie auch Modernisierungsmaßnahmen ansetzen, die vor mehr als 15 Jahren erfolgten. Sie sollten bei diesen Gebäudemerkmalen Maßnahmen, die bis 20 Jahre zurückliegen, komplett und, die bis 40 Jahre zurückliegen, teilweise berücksichtigen. Sie können sowohl durchgeführte als auch geplante Modernisierungsmaßnahmen ansetzen. Geben Sie bitte, wenn Sie geplante Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen, die Kosten dieser Maßnahmen als „zusätzliche Kosten“ an. Im Falle einer vollständigen Entkernung sind nur die Modernisierungsmaßnahmen anzugeben, die mit einigem zeitlichen Abstand nach der Entkernung zusätzlich erfolgt sind. Die Entkernung selbst wird bei der Eingabe des Baujahres in der Objektbeschreibung berücksichtigt.

Kosten wegen überdurchschnittlichem Renovierungsbedarf, Bauschäden, fehlender Fertigstellung

An dieser Stelle können Sie den Werteinfluss der Kosten für die Beseitigung eventueller Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus sowie den Werteinfluss für die Kosten von geplanten und unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ansetzen. Auch Abschläge für eine wirtschaftliche Überalterung oder für ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung können Sie hier erfassen. Der angesetzte Werteinfluss wird beim Marktwert als sonstiger wertbeeinflussender Umstand (bzw. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) in Abzug gebracht.

Gerne stehe ich Ihnen bei Fragen zur Verfügung.

Sie erreichen mich unter:

Mobil: 0157 / 838 699 56

Mail: wk@immowert-kratzer.de