

Benutzerhandbuch

Eingabe der Adresse

Geben Sie in das Eingabefeld die Adresse des zu bewertenden Objektes ein und kontrollieren Sie ggf. den Standort auf der angezeigten Karte.

Bestätigen Sie die Adresse mit „+ Adresse übernehmen“

Objektdaten

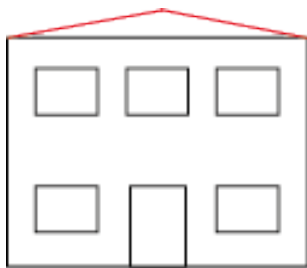
Wählen Sie die jeweilige Objektart, welche Ihrer Immobilie zugehörig ist aus, geben Sie das Baujahr und Ihren Grund für die Bewertung* an.

*Diese Angabe wird nicht genutzt, um Sie daraufhin im Rahmen eines möglichen Auftrags zu kontaktieren.

Einfamilienhaus/ZFH/DHH/REH/RMH

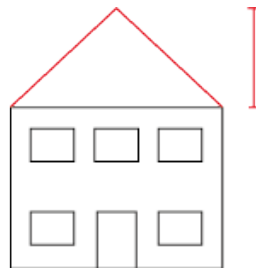
Dachart (Erläuterung)

Flachdach/nicht ausgebaut



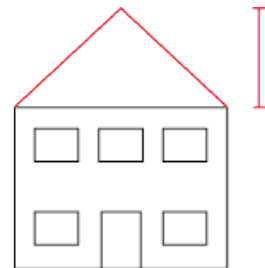
Deckenhöhe weniger bzw. überwiegend weniger als 1m

Teilw. ausgebaut



Weniger als die Hälfte der Wohnfläche verfügt über eine Höhe von mindestens 2m

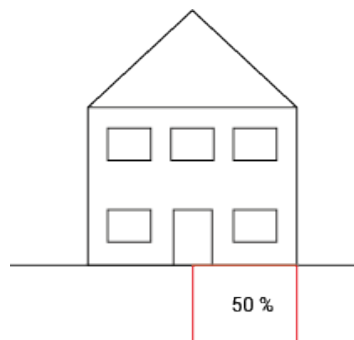
Vollst. ausgebaut



Hälfte der Wohnfläche oder mehr über eine Höhe von mindestens 2m

Keller (Erläuterung)

Hier geben Sie die unterkellerte Fläche des Gebäudes in % an (gemessen an der Grundfläche)



Geschosse

Hier fallen lediglich die Vollgeschosse der Immobilie ins Gewicht. Kellergeschosse und Dachgeschosse werden nicht berücksichtigt.

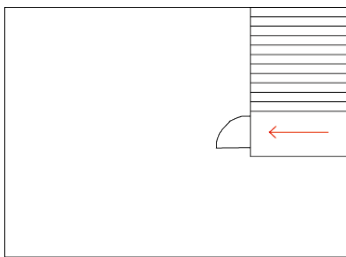
Mehrfamilienhaus

Objektunterart (Erläuterung)

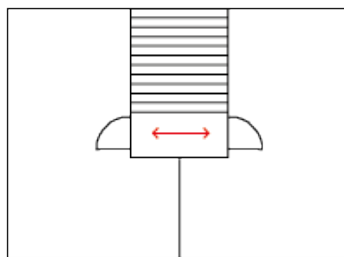
Diese Angabe bezieht sich auf die Erschließung des Gebäudes (Zugang vom Treppenhaus in die einzelnen Wohneinheiten).

Bitte geben Sie bei unterschiedlicher Erschließung die am häufigsten (in den meisten Etagen) vorkommende Variante an.

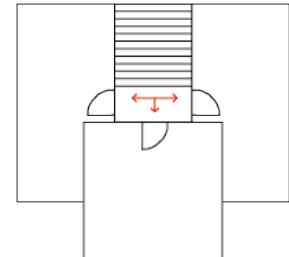
Einspänner



Zweispänner



Dreispänner



Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz wird vom System bestimmt und in die Bewertung aufgenommen. Hier ist keine Eingabe Ihrerseits notwendig.

Bewirtschaftungskosten

Mit diesem Begriff werden alle Kosten zusammengefasst, die laufend im Rahmen der Nutzung einer Immobilie anfallen, darunter beispielsweise die Instandhaltungskosten und auch die Betriebskosten wie etwa die Entgelte für Strom- und Wasserverbrauch.

Nach Angaben des Immobilienverbands IVD sollten für die Bewirtschaftungskosten pauschal rund 20 bis 35 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden. Beträgt diese beispielsweise acht Euro je Quadratmeter, wären bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung monatlich rund 1,60 bis 2,80 Euro anzusetzen.

Verwaltungskosten pro Segment

Hier geben Sie bitte die jährlichen Verwaltungskosten pro Wohneinheit an. Die Kosten für die Hausverwaltung liegen im Schnitt zwischen 20€ und 30€ pro Einheit und Monat (240€ und 360€ pro Jahr). Umso mehr Wohnung verwaltet werden, desto niedriger die Einzelkosten je Segment. Wird die Immobilie nicht durch eine Hausverwaltung betreut, geben Sie die niedrigsten Kosten je Segment an.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst Kosten, „die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen“ (§ 19 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich also um Kosten, die für den Besitzer der Immobilie entstehen, wenn ein Mieter nicht zahlen kann oder das Objekt durch Leerstand für einige Zeit keine Mieteinnahmen einbringt.

Bei Wohnimmobilien: 2% der Jahresbruttomiete
Bei Gewerbeimmobilien: 4-5% der Jahresbruttomiete

Dabei ist unbedingt die individuelle Vermietungssituation zu betrachten.



*bei vergleichbaren Objekten

Modernisierungsrisiko

Bei der Ermittlung des Beleihungswertes bezüglich einer Immobilie werden die erwarteten Kosten für Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen als Modernisierungsrisiko bezeichnet. Dieses Risiko wird in Bezug auf die gängigen Instandhaltungskosten, die notwendig sind, um die Attraktivität der Immobilie auf dem Markt und das Mietniveau zu erhalten, gesondert betrachtet.

Wohnhäuser, Lagerhallen und kleine Bürogebäude werden dabei mit einem geringen Risiko von 0 - 0,3% der Neubaukosten bewertet.

*Obwohl dies eine Pflichtangabe ist, wird dieser Wert lediglich für den Beleihungswert angesetzt. Unser System weist ihnen lediglich den Ertragswert und nicht den Beleihungswert aus. (für Mehrfamilienhäuser)

Instandhaltungskosten

Je jünger das Objekt, desto niedriger die Instandhaltungskosten.

Gemäß §28 der 2. Berechnungsverordnung des Wohnungsbaugesetzes beträgt die empfohlene Rückstellung:

7,10 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit weniger als 22 Jahren bezugsfertig ist.
9,00 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit mindestens 22 Jahren bezugsfertig ist.
11,50 Euro pro Quadratmeter/Jahr für ein Haus, das seit mindestens 32 Jahren bezugsfertig ist.
Für ein Haus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern beträgt der jährliche Rückstellungsbetrag demnach abhängig vom Alter 1.065 Euro, 1.350 Euro beziehungsweise 1.725 Euro.

Wohneinheiten

Wählen Sie hier die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten im Objekt.

Monatsmiete

Geben Sie hier die SOLL-Miete ihrer Immobilie an (Miete, welche Sie bei einer Vollvermietung erzielen würden).

Beispiel: Objekt mit 5 Wohneinheiten; angesetzte Miete pro Wohneinheit: 600 €
 2 Wohneinheiten stehen aktuell leer
 Ihre Angabe: 3.000 € (5 x 600 €)

Objektzustand

Hier ordnen Sie bitte ganz objektiv das zu bewertende Objekt einer Kategorie zu.

Verwertbarkeit/Vermietbarkeit

Verwertbarkeit

Die Beurteilung der Immobilie erfolgt hier über „Schulnoten“ von sehr gut bis mangelhaft. Je besser eine Immobilie auf dem Markt verwertet/veräußert werden kann, desto besser die Bewertung.

Vermietbarkeit

Auch hier beurteilen Sie die Immobilie in „Schulnoten“ von sehr gut bis mangelhaft. Ausschlaggebend für die Einordnung sind der Zustand der Immobilie, abhängig von Marktlage, Mietpreis und der darauf abgezielten Mieterstruktur. Sind die Bedürfnisse Ihrer (potentiellen) Mieter erfüllt? Wie hoch ist der Bedarf an vergleichbarem Wohnraum? Diese Fragen müssen Sie sich hier stellen.

Eigennutzungsfähig

Eigennutzungsfähig sind Wohnimmobilien, die sich i.d.R. durch folgende Eigenschaften auszeichnen: Abgeschlossenheit, Teilung, mindestens 45 m² Wohnfläche, funktionaler Grundriss, normale bis gute Wohnlage.

Sind diese Eigenschaften gegeben, wählen Sie „ja“, wenn nicht, wählen Sie „nein“.

Flächen

Grundstücksfläche in m²

Diese Angabe sollten Sie so genau wie möglich machen.

Liegt Ihnen ein Grundbuchauszug vor, können Sie diese Angabe aus Abteilung I entnehmen. Besteht das Grundstück aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken, können/sollten Sie die qm kumulieren.

Bruttogrundfläche in m²

Die Angabe der Bruttogrundfläche ist nicht zwingend notwendig.

Unser Tool verwendet Umrechnungsfaktoren ausgehend von Ihren Angaben. Wenn Sie Ihre Wohnfläche angeben, bitte ziehen Sie die Flächen aus Kellergeschoss und Dachgeschoss davon ab.

Beispiel 1 (Angabe ohne Bruttogrundfläche):



Sie haben vorab eingegeben, dass es sich um ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen, vollunterkellert, mit teilweise ausgebauten Dachboden handelt.

Angabe der Wohnfläche: lediglich von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Sollte Ihnen die Bruttogrundfläche bekannt sein, geben Sie diese bitte **IMMER** an.

Bruttogrundflächenrechner: <https://market-value.de/bgf-rechner/>

Wohnfläche in m²

Die Wohnfläche sollten Sie möglichst genau und nach bestem Wissen und Gewissen angeben (siehe Beispiel Bruttogrundfläche). Eine genaue Angabe können Sie den Bauplänen bzw. Grundrissen entnehmen.

Ausstattung

Hier haben Sie die Wahl zwischen einer detaillierten und einer einfachen Auswahl der Ausstattungsstufen (außer bei Eigentumswohnungen).

Bei der detaillierten Auswahl können Sie die einzelnen Gebäudeteile (z.B. Bäder, Dach, etc.) ihrer jeweiligen Ausstattungsstufe/Standardstufe zuordnen.

Bei der einfachen Auswahl ordnen Sie das Gebäude pauschal bzw. einheitlich einer gewissen Ausstattungsstufe zu.

Zur Einordnung in die korrekte Stufe, nutzen Sie die unter „Infos Standardstufe“ zur Verfügung stehenden Datei.

Modernisierungen

Verbesserungsmaßnahmen

Um ein möglichst realistisches Ergebnis zu erzielen, sollten Sie auch hier Angaben nach bestem Wissen und Gewissen tätigen.

Für jede Modernisierungsmaßnahme können Sie eine Prozentangabe auswählen. Danach können Sie (wenn bekannt; ansonsten ungefähr) noch das Jahr angeben, in welchem diese Maßnahme durchgeführt wurde.

Außenanlagen

Hier stehen Ihnen drei Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung.

Ist Ihnen ein genauer Betrag für die Herstellung der Außenanlagen bekannt (ohne Stellplätze) bekannt, wählen Sie das Feld „Eigene Angabe“ und geben Sie den Betrag in das rechts erscheinende Feld ein.

Standardisiert können Sie das Feld „5% der Herstellungskosten auswählen. Hier wird angenommen, dass die Herstellungskosten 5% der Gebäudeherstellungskosten betragen.

Trifft keine der Angaben auf Ihr Objekt zu, weil z.B. die Außenanlagen nicht wertbeeinflussend angelegt wurden, wählen Sie die Eingabe „nicht berücksichtigen“.

Parkplatzsegmente

Gehören zu Ihrem Objekt Stellplätze bzw. befinden sich Stellplätze auf dem Grundstück, können Sie diese an dieser Stelle hinzufügen. Unterschieden wird zwischen vier verschiedenen Stellplatztypen (Garage, Carport, Stellplatz und Tiefgarage).

Wählen Sie den zutreffenden Typ aus, geben Sie die Herstellungskosten (wenn nicht bekannt, können Sie sich an u.a. Durchschnittskosten orientieren) und das Baujahr an.

Vergessen Sie nicht das Parkplatzsegment mit einem Klick auf den Button „+Parkplatzsegment hinzufügen“ zu bestätigen.

Bei mehreren Stellplätzen wiederholen Sie den Vorgang für jedes Parkplatzsegment.

Carport: ca. 4.500 € - 6.000 €
 Stellplatz: ca. 3.000 € - 3.500 €

	Standardstufe		
	3	4	5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	245 €/m ²	485 €/m ²	780 €/m ²
Hochgaragen	480 €/m ²	655 €/m ²	780 €/m ²
Tiefgaragen	560 €/m ²	715 €/m ²	850 €/m ²

Standardstufe 3: Fertiggaragen;
 Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
 Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Beschreibung der Zuwegung

Hier geben Sie an, ob das Grundstück über eine öffentliche oder private Straße erschlossen (zu betreten/befahren) ist.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige Wertsteigerung

Sonstige Wertsteigerungen sind Ein-/Aufbauten, welche den normalen Standard übersteigen bzw. kostenintensiv/wertvoll sind. Dazu gehören beispielsweise, PV-Anlage, Kaminofen oder Sauna. Schätzen Sie hier bitten deren Wert in €.

Baumängel

Dazu gehören sowohl sichtbare Mängel wie Risse in der Fassade oder undichte Fenster, als auch zunächst nicht sichtbare Schäden durch Feuchtigkeit oder Schimmel. Ein Baumangel kann auch dann vorliegen, wenn die Bauarbeiten nicht den geltenden Normen und Vorschriften entsprechen. Sollten Ihnen die Höhe des Schadens/Mangels bekannt sein bzw. eine Kostenschätzung/Kostenvoranschlag vorliegen, geben Sie hier diesen Betrag an.

Instandhaltungsstau

Dazu gehören Schäden, welche über eine normale, altersgemäße Abnutzung hinausgehen und/oder Schäden, welche nicht nach deren Abnutzung saniert/modernisiert/ersetzt worden sind. Sollten Ihnen die Höhe des Schadens/Mangels bekannt sein bzw. eine Kostenschätzung/Kostenvoranschlag vorliegen, geben Sie hier diesen Betrag an.

Sonstige Wertminderung

Sollten Ihnen weitere Wertminderungen bekannt sein, welche nicht den vorherigen Kategorien zugeordnet werden konnten, geben Sie diese mit hier an, sofern Ihnen auch hier eine Kostengabe/bezifferte Wertreduzierung möglich ist.

Bewertung abschließen

Bevor Sie die Bewertung abschließen, sollten Sie alle Angaben nochmals kontrollieren. Klick Sie unten rechts auf Immobilie bewerten und bestätigen Sie, dass Sie sich dessen sicher sind. Sobald die Bewertung abgeschlossen ist, können keine Änderungen an den Eingaben vorgenommen werden!

Nach wenigen Sekunden erhalten Sie eine E-Mail mit einem weiteren Link. Dieser Link führt zu einer weiteren Eingabemaske. Hier können Sie ein beliebiges Bild des Objektes einfügen.

Danach müssen Sie lediglich Ihre Daten kontrollieren und ggf. anpassen.

Sobald Sie die Eingabe unten links bestätigen, beginnt der Download der PDF-Datei.

Sollten Sie dieses Dokument nochmals downloaden müssen, ist dies Ihnen jederzeit über den zuletzt erhalten Link möglich.

Zwischenspeichern

Ihnen fehlen noch Daten oder Sie haben keine Zeit die Bewertung zu vervollständigen? Das ist kein Problem. Sie können Ihre Angaben jederzeit unter „Datei speichern“ (unten links) zwischenspeichern.

Wenn Sie weder Ihre Angaben speichern noch die Bewertung abschließen, ist der Lizenzschlüssel weiterhin gültig, lediglich die bisher getätigten Angaben gehen verloren.

Erst mit dem Abschließen Ihrer Bewertung erlischt auch die Gültigkeit des Lizenzschlüssels.