

BHK

Beratung

KAISERPLATZ 12
80803 MÜNCHEN

RALPH KAISER
ARCHITEKT
Dipl.-Ing. (FH)

T. 089-143.383.03
F. 089-143.383.05
www.architekt-kaiser.de
info@architekt-kaiser.de

Sachverständige Beurteilung

des Bauzustands, Sachwerts und der Sanierungs- und Umbaukosten
des

Objekt / Obj.-Nr. : EFH, ...str. 1a / 2008-007

Straße und Haus-Nr. : ...str. 1a, Gemarkung Solln

PLZ und Ort : 81479 München

Ortsbesichtigung : 16.04.2008

Gutachtenzweck : Ermittlung des Sachwerts, des Bauzustands und
der Investitionskosten für Modernisierungen zum Immobilienkauf

Auftraggeber : ...
...
...
...

Auftragsdatum : 15.04.2008

Gutachten-Nr. bw008-2008 vom 18. April 2008

© BHK-BERATUNG www.bhk-beratung.de Abdruck und Weitergabe nur mit schriftlicher Genehmigung durch die BHK-Beratung gestattet

1. Bewertung des Objekts

1.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Ortsbegehung vom 16.04.2008 und der Ermittlungen und Bewertung des Sachverständigen zu den Risiken und Investitionskosten

1.1.1 Risikoeinschätzung

Ein schwer einschätzbares Risiko besteht hinsichtlich der vorhandenen Feuchteschäden, insbesondere im Untergeschoss, sowie im Erdgeschoss, dort besonders an den Außenwänden und an der Abdichtung des Flachdaches des Anbaus im Nordosten an der aufgehenden Wand des Haupthauses. Verschiedene Reparaturarbeiten sind in der Vergangenheit durchgeführt worden. Die vorhandenen Feuchteschäden deuten jedoch auf ein wiederkehrendes, bestehendes Problem der Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit hin. Die vorhandenen Feuchteschäden sind derzeit mehrheitlich oberflächlich trocken. Aufgrund der starken Putzabplatzungen und Putzausblühungen, kann festgestellt werden, dass eine höhere Feuchtebeaufschlagung in der Vergangenheit stattgefunden hat. Die Begutachtung nach Augenschein lässt keine Rückschlüsse auf die tatsächlich Ursache dieser Schäden zu. Nach Angaben der Maklerin am Ortstermin soll im Unterschoss im südöstlich gelegen Raum mit der Bezeichnung Hobby aufgrund eines verstopften Wasserablaufes des Lichtschachtes eine große Wassermenge durch das Fenster eingetreten sein, die zu den sichtbaren Feuchteschäden geführt haben soll. Größerer Instandhaltungstau ist im Keller, bei den Außenbauteilen, wie Fassade und Fenster erkennbar. Eine Neueindeckung des Daches wird kurzfristig notwendig. Kostenintensive Sanierungsmaßnahmen sind nach Augenschein nur im Kellergeschoss im Bereich der Kelleraußenwände, ggf. der Bodenplatte und im Dachbereich notwendig. Aufgrund unzureichenden Wärmeschutzes der Fassade, des Daches und der Fenster ist eine Modernisierung angezeigt. Gem. der ab 07/2007 geltenden novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) sind bei Eigentümerwechsel verpflichtend Maßnahmen zur Energieeinsparung durchzuführen. Diese betreffen im konkreten Fall die Wärmedämmung der Heizverteilerleitungen im Untergeschoss, bzw. die Dämmung der Kellerdecke, sowie die Wärmedämmung des Daches im Bereich der genutzten Dachräume. Die Heizungsanlage aus dem Jahr 2003 entspricht einem Niedertemperaturheizkessel und muss demzufolge nicht erneuert werden.

Das Objekt befindet sich in einem altersgemäßen, leicht verworrenen Zustand. Baujahrstypische Konstruktionen, Bau- und Ausstattungsmaterialien sind vorhanden bzw. können angenommen werden. Im Zuge der notwendigen Sanierungen und Modernisierung des Objektes kann sich weitergehender, derzeit nicht erkennbarer, Sanierungsbedarf ergeben. Insofern besteht hinsichtlich der folgend gemachten Kostenaussagen zu verschiedenen Investitionsmaßnahmen ein gewisses Risiko bezüglich deren Verlässlichkeit. Eine Position für Unvorhergesehenes soll diese Risiko beziffern.

1.1.2. Beurteilung der Investitionskosten (fachtechnische Schätzungen, Darstellung verkürzt)

1.1.2.1 Notwendige Investitionen für Sanierungen und Herstellung der Anforderungen der EnEV

1.1.2.1.1 Untergeschoss, Wandsanierung	10.000 €
1.1.2.1.2 Erdgeschoss, Wärmedämmung Fassade	20.000 €
1.1.2.1.3 Dachgeschoss, Wärmedämmung, Deckung	20.000 € (Mindestanforderung)
1.1.2.1.4 Installationen gem. EnEV, Sanierung Elt., Sanitär, Heizung (mind.)	10.000 €
Summe	60.000 € incl. notwendigem Abbruch

1.1.2.2 Empfohlene Investitionen für Sanierungen, Modernisierungen, Umbau und Herstellung der Anforderungen der EnEV

1.1.2.2.1 Untergeschoss, Wandsanierung	10.000 €	
Fenster erneuern	3.000 €	
Bodenbeläge erneuern (Abdichtung)	(5.000 €)	13.000 €
1.1.2.2.2 Erdgeschoss, Wärmedämmung Fassade	20.000 €	
Fenster erneuern	10.000 €	
Türen erneuern	5.000 €	
Fensterfläche Gartenseite, Heizkörper	15.000 €	
Bodenbeläge erneuern	10.000 €	60.000 €
1.1.2.2.3 Dachgeschoss, Wärmedämmung, Deckung	30.000 € (Ausbau erneuern, ergänzen)	
Bad erneuern, vergrößern	8.000 €	
Fenster erneuern	7.000 €	
Dachflächenfenster neu, (Gauben)	5.000 €	
Bodenbeläge erneuern	5.000 €	55.000 €
1.1.2.2.4 Installationen gem. EnEV		
Elt. erneuern	10.000 €	
Sanitär/Heizung erneuern	15.000 €	25.000 €
Summe	155.000 €	
	25.000 € (ca. 15% für Unvorhergesehenes)	
	30.000 € Honorare	
Summe	210.000 € ca.	

1.1.2.3 Investitionen für Sanierungen, Modernisierungen, Umbau erweitert und Herstellung der Anforderungen der EnEV

1.1.2.3.1 Untergeschoss, Wandsanierung	10.000 €	
Fenster erneuern	3.000 €	
Bodenbeläge erneuern (Abdichtung)	(5.000 €)	13.000 €
1.1.2.3.2 Erdgeschoss, Wärmedämmung Fassade	20.000 €	
Fenster erneuern	10.000 €	
Türen erneuern	5.000 €	
Fensterfläche Gartenseite, Heizkörper	15.000 €	
Bodenbeläge erneuern	10.000 €	
Kaminzimmer, Kamin erneuern	15.000 €	
Küche verlegen mit Esszimmer	15.000 €	
Änderung Bbl., Diele, Terrasse		90.000 €
1.1.2.3.3 Dachgeschoss, Wärmedämmung, Deckung	60.000 € (Dach anheben, Ausbau neu)	
Bad erneuern, vergrößern	8.000 €	
Fenster erneuern	7.000 €	
Dachflächenfenster neu, (Gauben)	5.000 €	
Bodenbeläge erneuern	5.000 €	85.000 €
1.1.2.3.4 Installationen gem. EnEV		
Elt. erneuern	10.000 €	
Sanitär/Heizung erneuern	15.000 €	25.000 €
Summe	215.000 €	
	30.000 € (ca. 15% für Unvorhergesehenes)	
	40.000 € Honorare	
Summe	285.000 € ca.	

2. Berechnungen / Bewertung nach dem Sachwertverfahren

2.1 Berechnungsgrundlagen

2.1.1	Wohnfläche	170,00 m ²	gem. Unterlage Verkäufer (korrigiert im Exposé)
2.1.2	BRI	850,00 m ³	keine Unterlagen, auftragsgemäß (überschlägige Ermittlung des SV)
2.1.3	BGF	345,00 m ²	Bruttogrundfläche; UG, EG, DG (Ermittlung überschlägig)
2.1.4	Grundstücksfl.	613,00 m ²	Gem. Unterlage VK (Exposé, Lageplan)
2.1.5	Baukostenindex		bezogen auf 1913; 1913=100 (aktuell 2006 nach Stat. Bundesamt)
2.1.6	Baukostenindex	114,40	bezogen auf 2000; 2000=100 (aktuell 02/2008 nach Bay. Landesamt für Statistik)
2.1.7	Bodenwert	1.000,00 €/m ²	Angabe GAA-MUC v. 17.04.2008 (ohne GFZ-Korrektur)
2.1.8	Gebäudealter	50 a	
2.1.9	GND	100 a	Gesamtnutzungsdauer
2.1.10	RND	50 a	Restnutzungsdauer
2.1.11	Kosten BGF	580,00 €/m ²	nach NHK 2000, Typ 1.01; Ausstattungsstandard mittel - gehoben
2.1.12	cbm-Preis 1913	€/m ³	Raummeterpreis aus 1913;
2.1.13	Alterswertmind.	37,50 %	(nach Ross)

2.2 Berechnung Bodenwert

	Bodenwert	Fl. Grundstück	
2.2.1	1.000,00	613,00	613.000,00 € Bodenwert

2.3 Berechnung Bauwert

2.3.1	Alterswertminderung	37,50% Alterswertminderung
-------	----------------------------	-----------------------------------

2.3.2 Bauwert

2.3.2.1	Gebäudewert Wohnhaus	200.100,00 €
2.3.2.2	zzgl. Baunebenkosten	30.015,00 €
2.3.2.3	zzgl. Aussenanlagen	10.005,00 €
2.3.2.4	Zwischensumme	240.120,00 €
2.3.2.5	zzgl. Teuerungsfaktor	274.697,28 €
2.3.2.6	abzgl. Alterswertminderung	-103.011,48 €
2.3.2.7	Zwischensumme	171.685,80 €
2.3.2.8	zzgl. Zeitwert Garage	5.000,00 € (alterswertgemindert)
2.3.2.9	abzgl. Sanierungskosten	-55.000,00 €
2.3.3	Summe	121.685,80 € Bauwert

2.4 Sachwert / Verkehrswert

2.4.1	Sachwert	
2.4.2	Summe aus 2.2.1 und 2.3.3	734.685,80 € Sachwert
2.4.3	Korrekturfaktor WL/B./KP	1,10
2.4.4	Verkehrswert	808.154,38 €

Der Verkehrswert des Objekts beträgt somit gerundet

808.000 €

3. Bewertung

Die Berechnung des Bodenwerts nach Ziff. 2.2 erfolgt ohne eine Korrektur bezüglich der tatsächlich vorhandenen Geschoßflächenzahl GFZ des Objekts, da ein Bodenwert in Höhe von 1.000 €/m² bei einem unbebauten Grundstück in dieser Lage zu erzielen wäre. Dies, da durch Abriss und eine Neubebauung des Grundstücks die erlaubte GFZ von 0,6 (nach Auskunft des GAA München) ausgeschöpft werden könnte. Bezogen auf die derzeit durch das bestehende Objekt ausgenutzte GFZ von 0,39 betrage der Bodenwert nur etwa 450.000 €.

München, den 18.04.2008

PSV

Freier Sachverständiger

Arch. Dipl.-Ing. (FH)

Ralph Kaiser

BHK

für die Bewertung von

- Architektenhonoraren
- Architektenleistungen
- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Ralph Kaiser, Fr. Sachverständiger