

Gebäude Wertermittlung



Kosten von Hochbauten

Wertermittlung

Bauvorhaben:

**Einfamilienhaus
Bürogebäude**

Baugrundstück:

████████████████████

85051 INGOLSTADT/Zuchering

FL.-NR. 312/69

Bauherr:

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Berechnungen:

Architekturbüro Göbbel
Goethestr.3

85055 Ingolstadt

Bauweise:

Kellergeschoss
Erdgeschoss + Satteldach

Bauart:

Beton-Mauerwerk /Konventionell

1.Grunstück:

Zum Wohn/Geschäftshaus ist eine Grundstücksfläche von 1.481,00 m² zugeteilt.

Der derzeitige Wert des Grundstückes liegt bei 950,00 € pro m²

$$1.481,00 \text{ m}^2 \times 950 \text{ €} = 1.406.950,00 \text{ €}$$

Abzüglich der überbauten Fläche mit dem Wohnhaus und Garage ,da dieser wert im Gebäude aufgeht.

$$1.481 \text{ m}^2 - 338,67 \text{ m}^2 = 1.142,33 \text{ m}^2 * 650 \text{ €} = 1.085.513,50 \text{ €}$$

Daraus folgend ergibt sich ein Grundstückswert von

$$1.142,33 \text{ m}^2 * 650 \text{ €} = 1.085.513,50 \text{ €}$$

Gerundet 1.100.000,00 €

2.Gebäude:

Das Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach, besteht aus dem Erdgeschoss mit Dachgeschoss sowie Kellergeschoss mit Schwimmbad.

Im Innenbereich ist es zur Wohnungsnutzung und Büronutzung ausgebaut mit insgesamt 439,39 m²

Das Gebäude ist insgesamt in einem sehr guten Zustand. Kellerbereich ist zu Fitness, Sauna sowie Solarium ausgebaut und befindet sich in einem guten Zustand.

Das Er.- und Dachgeschoss sind zu einem zu Wohnzwecken , zu anderem als Büro nutzbar.

3. Gebäude Wert Resultierend aus Alter sowie Zustand:

Nach Kubatur:

Derzeitiger Neubau wert = 475,00 €/ m³

2.644,74 m³ x 1.666,00 € = 4.407.900,00. €

Nach Wohnfläche/Nutzfläche:

Wohnfläche

Derzeitiger Neubau wert = 5.250,00 €/ m²

439,39 m² x 5.250,00 € = 2.306.797,50. €

Nutzfläche

Derzeitiger Neubau wert = 3.750,00 €/ m²

216,01 m² x 3.750,00 € = 810.037,00. €

In mittel 3.762.367,25 €

Daraus errechneter Verkaufswert bei einer
Lebensdauer von 80 Jahren
Unter der Berücksichtigung des Zustandes
der Abnutzung bei 40%

Errechnet sich der anzusetzende Wert auf 60%, aus der
berechneten Gesamtsumme von 3.762.367,25 €

Dieses ergibt einen heutigen

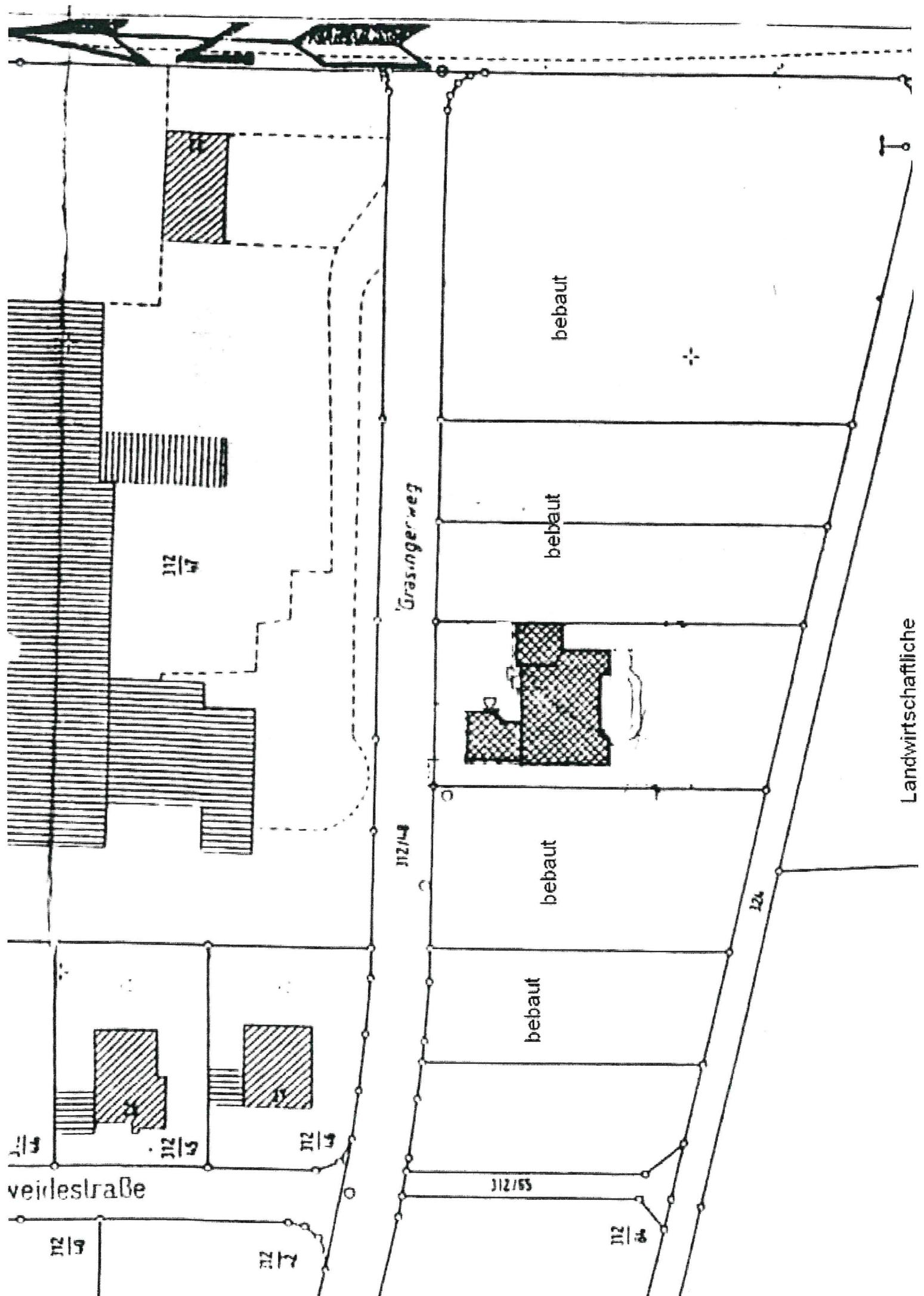
Verkehrswert von 3.762.367,25 €_{0,60} % = 2.257.420,35 €.

zuzüglich des Grundstücksanteils/Wert von 1.100.000,00 €

Der Wert der Immobilie setzt sich demzufolge aus dem
Neubau Wert abzüglich des Alterungsfaktors von 40 %
sowie Grundstückswert zusammen. Dieses ergibt den
Gesamtwert von 3.357.420,35€.

Gerundet: 3.375.000,00 €

Anlage Bestandspläne + Berechnungen +Fotos



veidesstraße

Grasingerweg

Landwirtschaftliche

112/17

112/14

112/13

112/12

112/11

bebaut

bebaut

bebaut

bebaut

bebaut

112/10

112/9

112/8

112/7

112/6

12a



Stadt Ingolstadt

Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation

Maßstab

1:1000

Datum

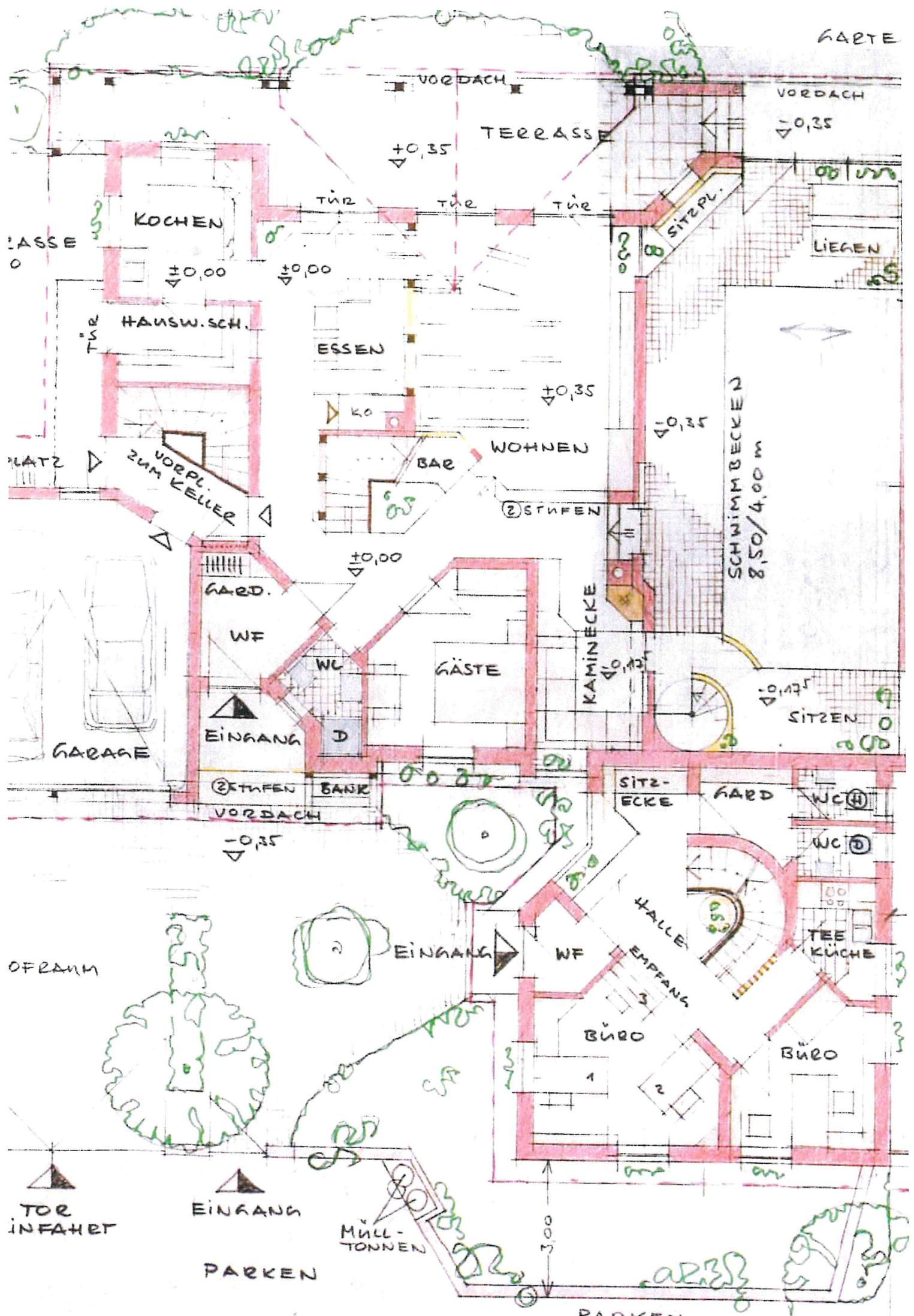
20.05.2014

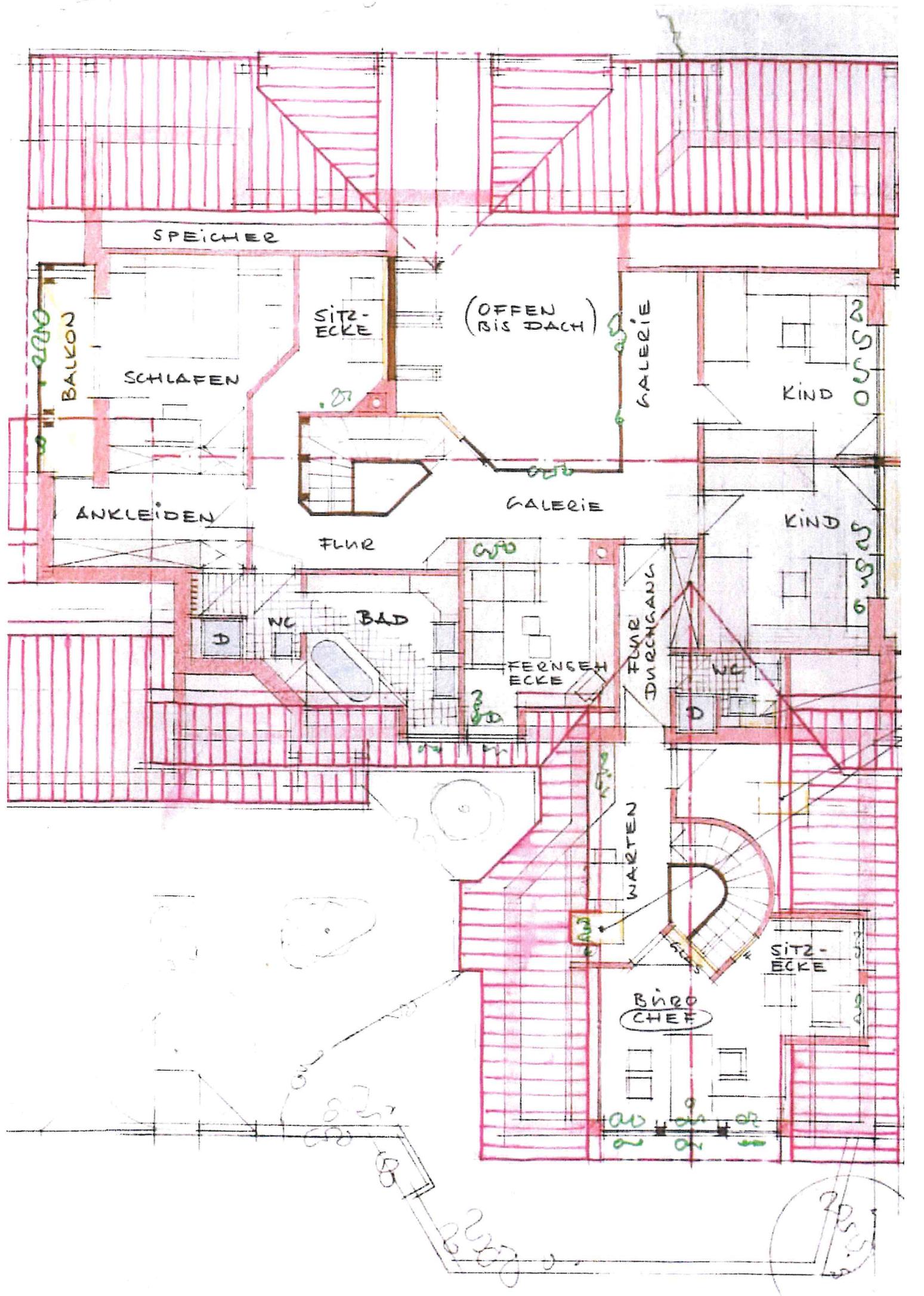
Bearbeiter

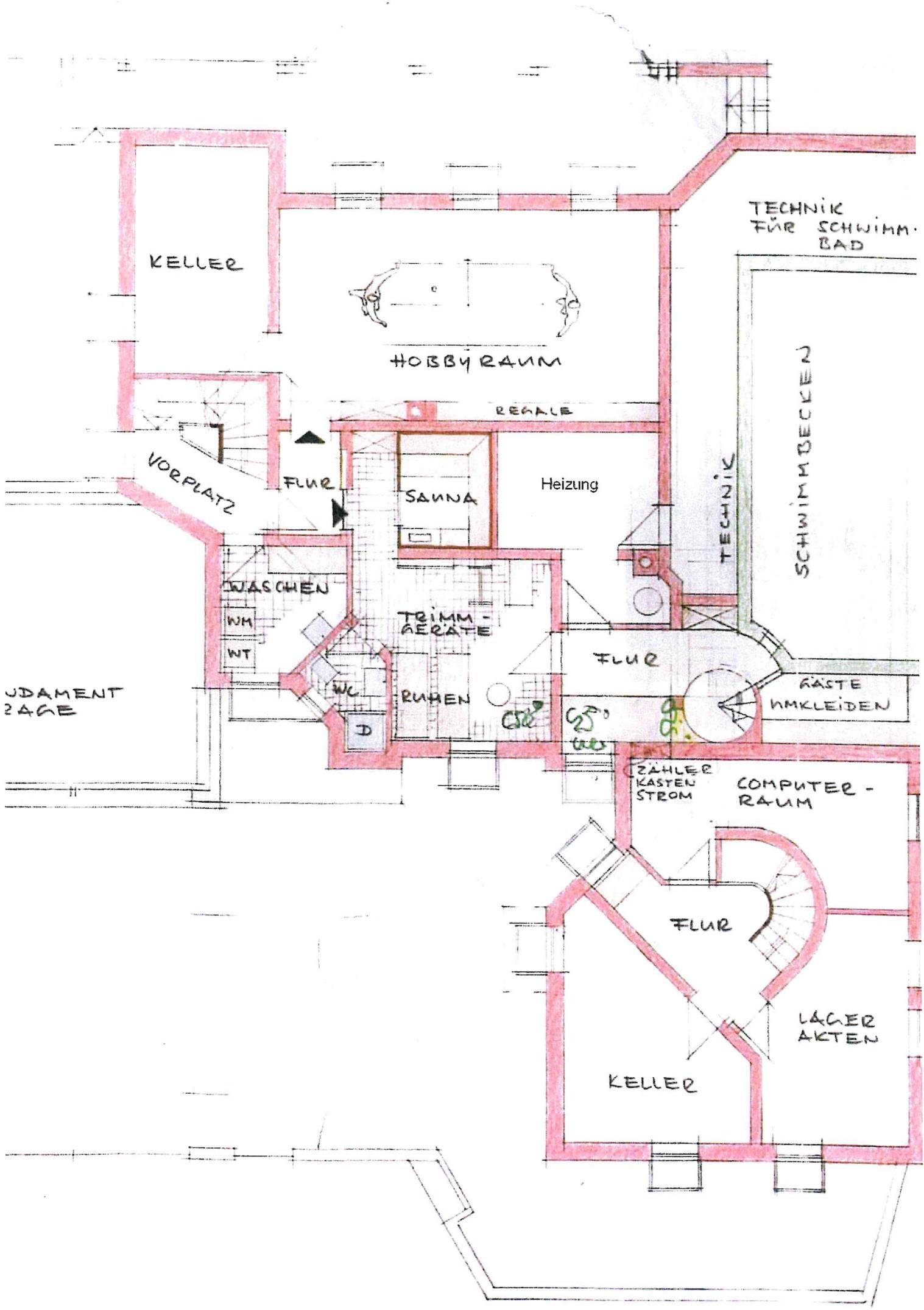
Mayer

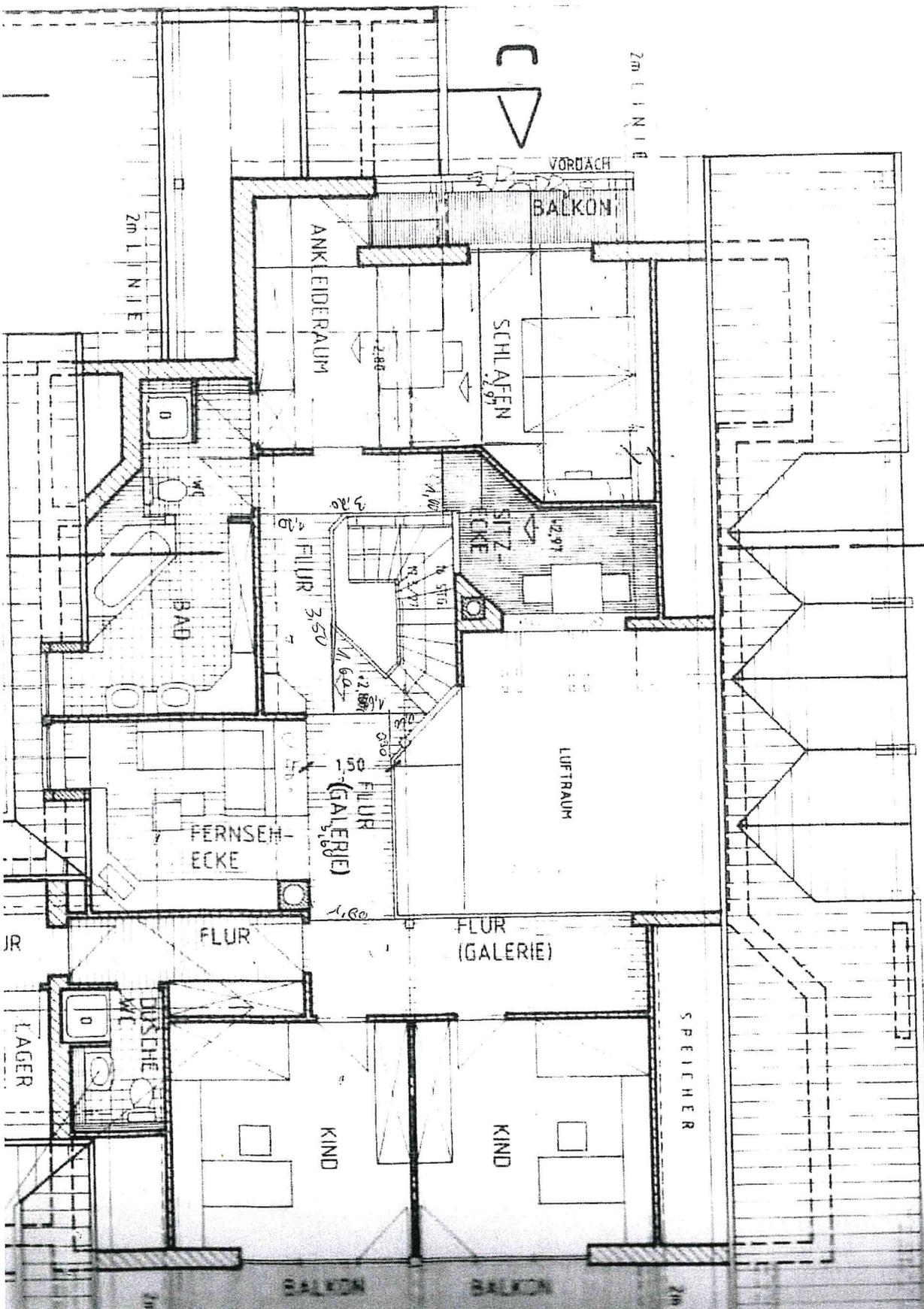
Auszug aus dem GIS Ingolstadt

Einfacher Lageplan für Flst. 312/69 Gemarkung Zuchering









A

18.24

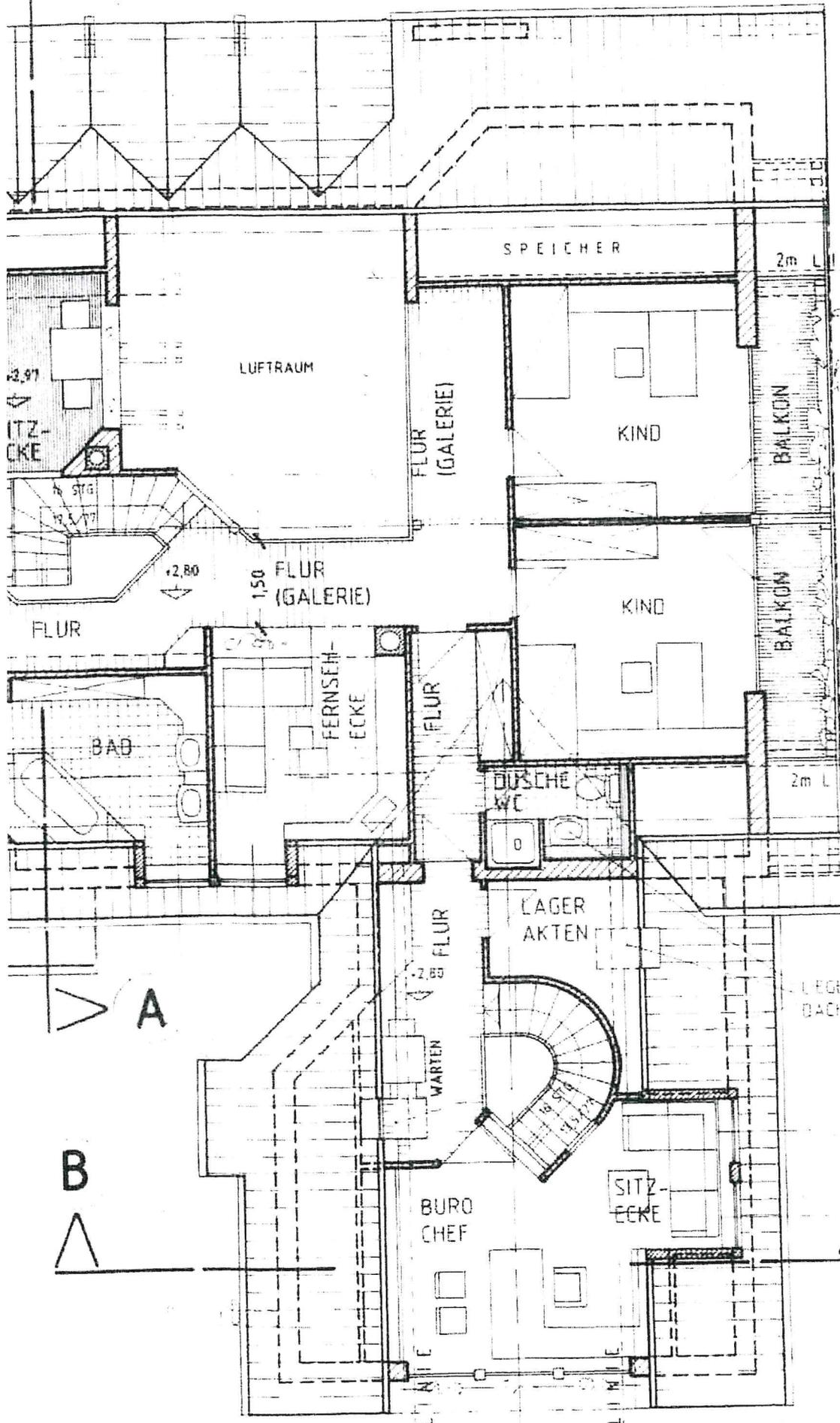
4.08⁵

1.87⁵

4.01

1.28

1.30



| Section | Dimensions (m) | Notes |
|---------------|----------------|-------|
| Top Right | 3.65 | 3.65 |
| | 2.76 | 2.76 |
| Middle Right | 4.13 | 4.13 |
| | 5.88 | 5.88 |
| Bottom Right | 4.13 | 4.13 |
| | 4.13 | 4.13 |
| Bottom | 3.76 | 3.76 |
| | 1.63 | 1.63 |
| Bottom Left | 2.63 | 2.63 |
| | 1.87 | 1.87 |
| Bottom Center | 3.38 | 3.38 |
| | 1.13 | 1.13 |
| Bottom Right | 2.63 | 2.63 |
| | 1.88 | 1.88 |
| Total | 13.74 | 13.74 |
| | 8.75 | 8.75 |

LEGENDE
DACHFENSTER

8435 DIETFURT
AM MARKTPLATZ 1
TELEFON (08464) 221

DEN 20. 11. 1987

Betreff: Neubau eines Wohnhauses mit Eitoräumen
Bauort: Ingolstadt - Zuchering, Grasingerweg
Bauherr: Stefan H a r a s Pointweg 6
8070 Ingolstadt - Dünzlau

Hier: Berechnung der Überbauten Fläche, der Geschoßfläche,
der Grundstücksgröße, der Abstandsflächen, des
umbauten Raumes, der Baukosten und der Wohn- und
Nutzfläche

Überbaute Fläche:

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|-----------|
| a) Wohnhaus: | $18,24^5 \cdot 13,74 =$ | 250,62 qm | |
| - | $\frac{8,38^5 + 9,76^5}{2} \cdot 1,37^5$ | - 12,47 " | |
| - | $\frac{4,64 + 5,74}{2} \cdot 1,87^5$ | - 9,73 " | |
| - | $\frac{1,87^5 + 2,38^5}{2} \cdot 0,87^5$ | - 1,86 " | |
| - | $2,38^5 \cdot 0,62^5 =$ | - 1,49 " | |
| | | <hr/> | |
| | | 225,07 qm | 225,07 qm |
| b) Garage: | $6,49 \cdot 6,49 =$ | 45,37 qm | |
| - | $2,00 \cdot \frac{1,20}{2} =$ | - 1,20 " | |
| | | <hr/> | |
| | | 44,17 qm | 44,17 qm |
| c) Büroanbau: | $8,75 \cdot 8,36^5 =$ | 73,19 qm | |
| - | $\frac{1,76 + 3,26}{2} \cdot 1,50 =$ | - 3,76 " | |
| | | <hr/> | |
| | | 69,43 qm | 69,43 qm |
| | | <hr/> | |
| | | 338,67 qm | |
| | | ===== | |
| Überbaute Fläche für GRZ = | | 294,50 qm | |
| | | ===== | |

Geschoßfläche:

a) Wohnhaus:

| | | | |
|------------|-------------------------|--------------|------------------|
| EG: | | 225,07 qm | |
| DG: | | 225,07 | |
| - Luftraum | $4,88^5 \cdot 6,00 = -$ | <u>29,31</u> | 195,76 qm |
| | | | <u>420,83 qm</u> |
| | | | 420,83 qm |

b) Büroanbau:

| | | | |
|-----|---|------------------|------------------|
| EG: | | 69,42 qm | |
| DG: | $8,75 \cdot 3,65 =$ | 31,93 " | |
| | $+ 8,75 \cdot 1,00 /: 2 "$ | + 4,38 " | |
| | $+ (3,76 + 1,87^5) \cdot 1,00 /: 2 = +$ | 2,82 " | |
| | $+ 2,35 \cdot 2,75 =$ | + 6,46 " | |
| | | <u>115,02 qm</u> | 115,02 qm |
| | | | <u>535,85 qm</u> |
| | | | ===== |

Grundstücksgröße 1481 qm
=====

$$GRZ = \frac{294,50}{1481} = 0,20$$

$$GFZ = \frac{535,85}{1481} = 0,36$$

Abstandsflächen:

Westseite

$$\text{Wohnhaus 1/2} \quad \left(\frac{4,20 + 3,90}{2} + \frac{4,00}{3} \right) /: 2 = 2,70 \text{ m}$$

vorhanden = 3,50 m

$$\text{Büroanbau 1/1} \quad 3,60 \text{ m} \quad \text{vorhanden} = 4,00 \text{ m}$$

Ostseite

$$\text{Wohnhaus 1/2} \quad \left(3,60 + \frac{3,90}{3} \right) : 2 = 2,45 \text{ m}$$

vorhanden = 4,25 m

Umbauter Raum:

a) Wohnhaus:

| | | | | | |
|-----|--------|------------------------------------|---|----------|----------------|
| KG: | 225,07 | . 2,62 ⁵ | = | 590,81 | cbm |
| EG: | 225,07 | . 2,80 | = | 630,20 | " |
| DG: | 225,07 | . $\frac{1,20 + (1,25 + 0,17)}{2}$ | = | 294,84 | " |
| | 225,07 | . $\frac{3,56}{2}$ | = | 400,62 | " |
| | | | | <hr/> | |
| | | | | 1.916,47 | cbm 1.916,47 c |

b) Garage:

| | | | | | |
|--|-------|--------------------|---|--------|--------------|
| | 44,17 | . 2,97 | = | 131,19 | cbm |
| | 44,17 | . $\frac{2,38}{2}$ | = | 52,56 | " |
| | | | | <hr/> | |
| | | | | 183,75 | cbm 183,75 c |

c) Büroanbau:

| | | | | | | | |
|-----|-------|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|---|
| KG: | 69,43 | . 2,62 ⁵ | = | 182,25 | cbm | | |
| EG: | 69,43 | . 2,80 | = | 194,40 | " | | |
| DG: | 69,43 | . 0,70 | = | 48,60 | " | | |
| | + | 69,43 | . $\frac{2,95}{2}$ | = | 102,41 | " | |
| | + | $\frac{2,95}{6}$ | . 8,36 ⁵ | . 4,10 | = | 16,86 | " |
| | | | | <hr/> | | | |
| | | | | 544,52 | cbm | 544,52 | c |

Umbauter Raum: 2.644,76 c
=====

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{Garage:} & 6,51 & \cdot & 6,01 & = & 39,13 \\
 - & 1,00 & \cdot & \frac{1,65}{2} & = & - 0,83 \\
 & & & & & \hline
 & & & & & 38,30 \cdot 0,97 = 37,15 \text{ qm} \\
 & & & & & \text{=====}
 \end{array}$$

Nutzfläche insgesamt:

Büroanbau: 83,38 qm

Garage: 37,15 qm

Nutzfläche insgesamt: 120,53 qm

aufgestellt:

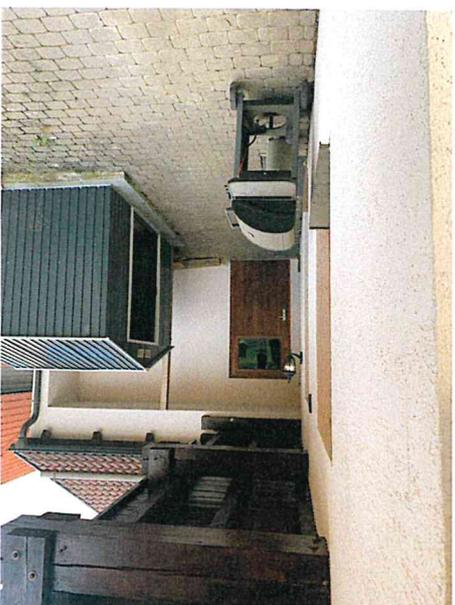
ARCHITEKT
 Walter Mayr
 DIPL.-INGENIEUR
 Am ...
 8435 Diefert

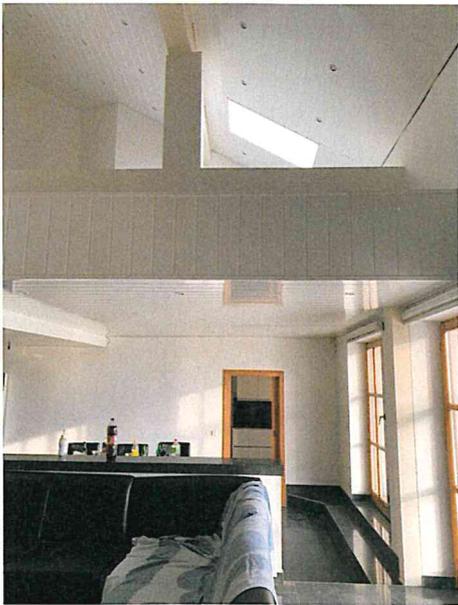
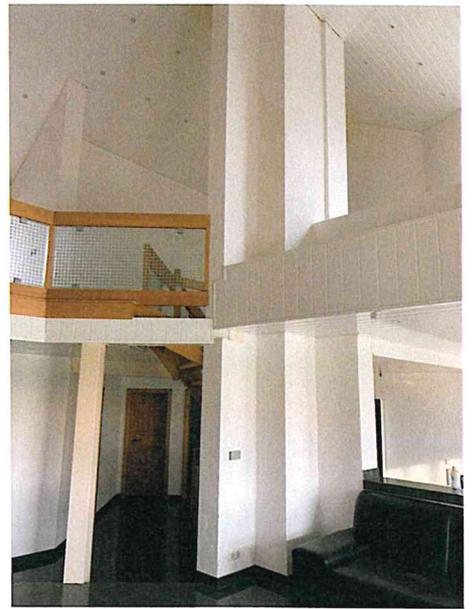
| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|----|------|--------------------|-------|------|------|-------|--------|------------|----------------|---|
| 1 | Pos. | KG | Länge | | | Abzug | Gesamt | Geamtsumme | Einheit | |
| 2 | 1 | Flur 1 | 2,20 | 2,85 | | | | 6,27 | m ² | |
| 3 | | | 1,90 | 1,00 | 2,00 | | | 0,95 | m ² | |
| 4 | | | 1,00 | 0,90 | | | | 0,90 | m ² | |
| 5 | 2 | Flur 2 | 2,30 | 1,39 | | | | 3,19 | m ² | |
| 6 | 3 | Keller | 4,90 | 2,80 | | | | 13,72 | m ² | |
| 7 | 4 | Hobbyraum | 8,30 | 4,64 | | | | 38,47 | m ² | |
| 8 | 5 | Sauna | 2,50 | 3,13 | | | | 7,83 | m ² | |
| 9 | 6 | Ruhen | 4,00 | 3,40 | | | | 13,60 | m ² | |
| 10 | | | 1,00 | 1,50 | | | | 1,50 | m ² | |
| 11 | | | 1,30 | 0,90 | 2,00 | | | 0,59 | m ² | |
| 12 | 7 | WC | 1,20 | 1,50 | | | | 1,80 | m ² | |
| 13 | | | 1,10 | 1,50 | 2,00 | | | 0,83 | m ² | |
| 14 | | | 0,90 | 0,90 | | | | 0,81 | m ² | |
| 15 | 8 | Waschküche | 1,50 | 2,80 | | | | 4,20 | m ² | |
| 16 | | | 1,25 | 1,50 | | | | 1,88 | m ² | |
| 17 | | | 1,25 | 1,25 | 2,00 | | | 0,78 | m ² | |
| 18 | 9 | Wärmepumpe | 3,50 | 2,50 | | | | 8,75 | m ² | |
| 19 | | | 2,10 | 1,00 | | | | 2,10 | m ² | |
| 20 | 10 | Vorplatz | 3,75 | 1,45 | | | | 5,44 | m ² | |
| 21 | | | 2,30 | 1,00 | | | | 2,30 | m ² | |
| 22 | | | 4,30 | 2,30 | | | | 9,89 | m ² | |
| 23 | | | 1,15 | 0,65 | | | | 0,75 | m ² | |
| 24 | 11 | Technik Schwimmbad | 7,60 | 1,50 | | | | 11,40 | m ² | |
| 25 | | | 1,20 | 0,50 | | | | 0,60 | m ² | |
| 26 | 12 | Technik | 1,50 | 1,50 | 2,00 | | | 1,13 | m ² | |
| 27 | | | 4,30 | 1,50 | | | | 6,45 | m ² | |
| 28 | 13 | Schwimmbecken | 3,90 | 8,40 | | | | 32,76 | m ² | |
| 29 | | | | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | | | | |
| 31 | | | | | | | | | | |
| 32 | 14 | Flur | 2,80 | 2,20 | | | 6,16 | | m ² | |

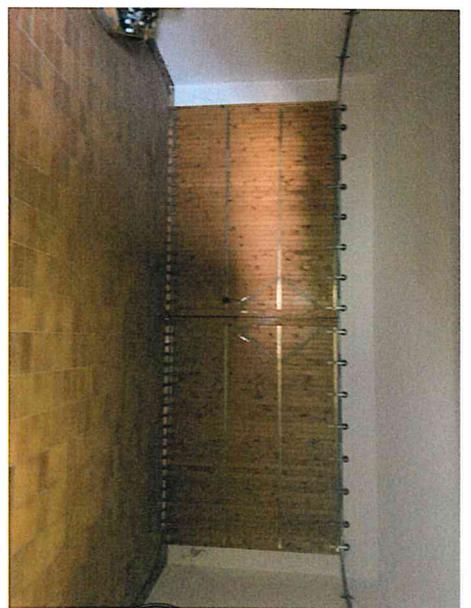
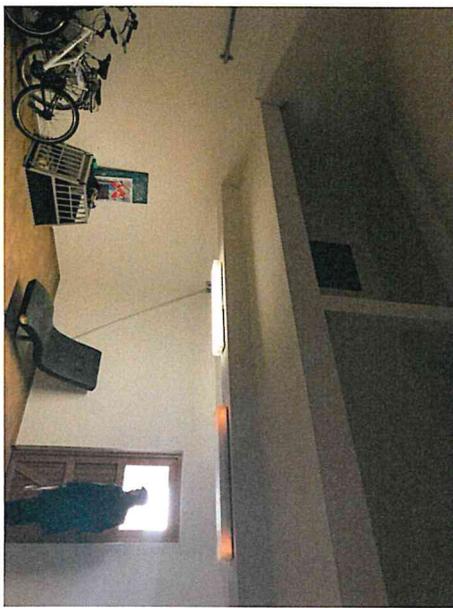
| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|----|----|---------------------|-------|------|-------|---|-------|---|----------------|---|
| 33 | | | 1,90 | 1,00 | 2,00 | | 0,95 | | m ² | |
| 34 | | | 1,90 | 1,00 | | | 1,90 | | m ² | |
| 35 | 15 | Hauswirtschaftsraum | 2,80 | 1,65 | | | 4,62 | | m ² | |
| 36 | 16 | Kochen | 2,80 | 3,00 | | | 8,40 | | m ² | |
| 37 | 17 | Essen | 3,20 | 4,50 | | | 14,40 | | m ² | |
| 38 | 18 | Wohndiele | 4,40 | 2,75 | | | 12,10 | | m ² | |
| 39 | | | 3,00 | 3,00 | 2,00 | | 4,50 | | m ² | |
| 40 | | | 1,40 | 1,40 | | | 1,96 | | m ² | |
| 41 | 19 | Garderobe | 2,95 | 1,10 | | | 3,25 | | m ² | |
| 42 | | | 3,90 | 1,20 | | | 4,68 | | m ² | |
| 43 | | | 2,30 | 2,20 | 2,00 | | 2,53 | | m ² | |
| 44 | 20 | WC | 1,10 | 1,50 | | | 1,65 | | m ² | |
| 45 | | | 1,00 | 1,00 | 2,00 | | 0,50 | | m ² | |
| 46 | | | 0,90 | 0,90 | | | 0,81 | | m ² | |
| 47 | 21 | Gäste | 4,00 | 1,10 | | | 4,40 | | m ² | |
| 48 | | | 2,05 | 1,50 | | | 3,08 | | m ² | |
| 49 | | | 1,80 | 1,65 | | | 2,97 | | m ² | |
| 50 | 22 | Kaminecke | 1,60 | 3,65 | | | 5,84 | | m ² | |
| 51 | | | 1,50 | 0,50 | | | 0,75 | | m ² | |
| 52 | 23 | Schwimmbad | 1,55 | 9,85 | | | 15,27 | | m ² | |
| 53 | | | 1,35 | 1,40 | 2,00 | | 0,95 | | m ² | |
| 54 | | | 11,10 | 4,20 | | | 46,62 | | m ² | |
| 55 | | | 1,70 | 3,90 | | | 6,63 | | m ² | |
| 56 | | | 8,40 | 3,90 | 12,30 | | | | m ² | |
| 57 | 24 | Wohnen | 4,80 | 4,60 | | | 22,08 | | m ² | |
| 58 | | | 2,60 | 1,20 | | | 3,12 | | m ² | |
| 59 | | | 1,20 | 1,20 | 2,00 | | 0,72 | | m ² | |
| 60 | 25 | Terrasse | 8,30 | 3,00 | | | 24,90 | | m ² | |
| 61 | | | 1,20 | 1,20 | | | 1,44 | | m ² | |
| 62 | | | 1,20 | 1,20 | 2,00 | | 0,72 | | m ² | |
| 63 | | | 8,10 | 1,20 | | | 9,72 | | m ² | |
| 64 | | | 4,50 | 1,50 | | | 6,75 | | m ² | |

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|----|-----------------------|------|------|------|-------|--------|---------------|----------------|---|
| 65 | | 2,70 | 6,20 | | | 16,74 | | m ² | |
| 66 | | 1,30 | 1,20 | | | 1,56 | | m ² | |
| 67 | | | | | | | | | |
| 68 | | | | | | | | | |
| 69 | DG | | | | | | | | |
| 70 | Schlafen/Ankleideraum | 4,20 | 1,90 | | | 7,98 | | m ² | |
| 71 | | 3,40 | 1,05 | | | 3,57 | | m ² | |
| 72 | | 1,00 | 1,00 | | | 1,00 | | m ² | |
| 73 | | 3,90 | 3,20 | | | 12,48 | | m ² | |
| 74 | | 1,20 | 1,70 | | | 2,04 | | m ² | |
| 75 | Sitzecke | 3,40 | 1,80 | | | 6,12 | | m ² | |
| 76 | | 1,00 | 0,80 | | | 0,80 | | m ² | |
| 77 | | 1,00 | 1,00 | 2,00 | | 0,50 | | m ² | |
| 78 | Flur | 1,00 | 3,20 | | | 3,20 | | m ² | |
| 79 | | 1,20 | 3,50 | | | 4,20 | | m ² | |
| 80 | | 1,60 | 1,65 | | | 2,64 | | m ² | |
| 81 | | 0,60 | 0,90 | | | 0,54 | | m ² | |
| 82 | | 3,60 | 1,60 | | | 5,76 | | m ² | |
| 83 | | 1,70 | 5,90 | | | 10,03 | | m ² | |
| 84 | | 1,10 | 4,00 | | | 4,40 | | m ² | |
| 85 | Fernsehecke | 3,70 | 3,30 | | | 12,21 | | m ² | |
| 86 | | 1,15 | 0,50 | | | 0,58 | | m ² | |
| 87 | Kind 1 | 4,10 | 3,90 | | | 15,99 | | m ² | |
| 88 | Kind 2 | 3,90 | 4,40 | | | 17,16 | | m ² | |
| 89 | WC/Dusche | 1,75 | 2,30 | | | 4,03 | | m ² | |
| 90 | Balkon | 1,30 | 1,80 | | | 2,34 | | m ² | |
| 91 | | 1,30 | 1,80 | | | 2,34 | | m ² | |
| 92 | | 0,90 | 4,60 | | | 4,14 | | m ² | |
| 93 | | | | | | | | | |
| 94 | Gesamtsumme | | | | 12,30 | 366,69 | 354,39 | m ² | |

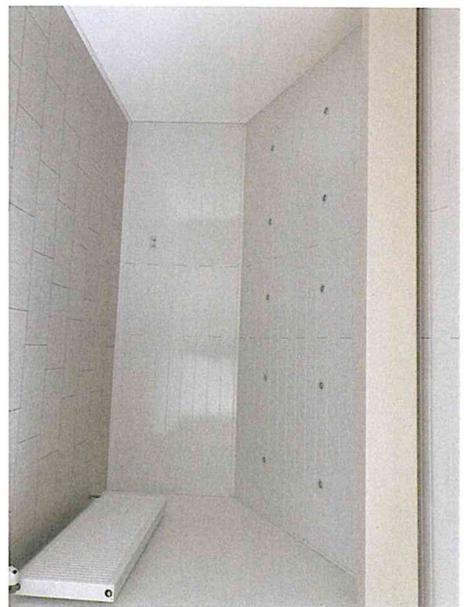
Foto Dokumentacija

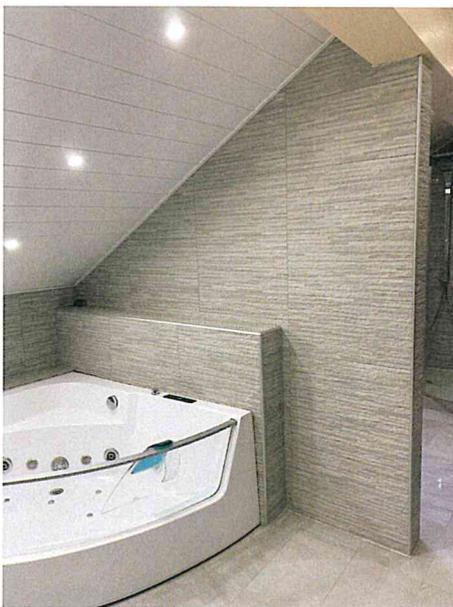
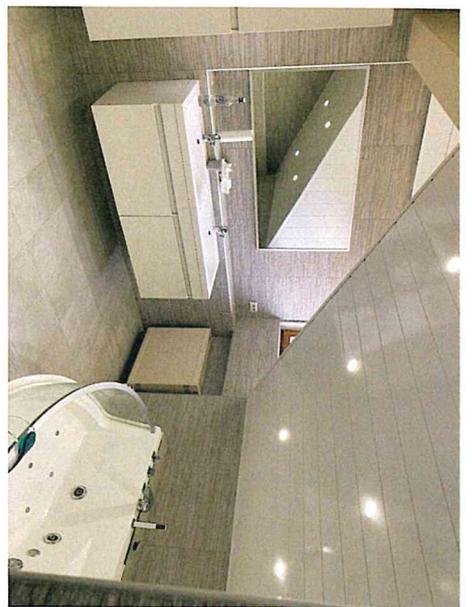
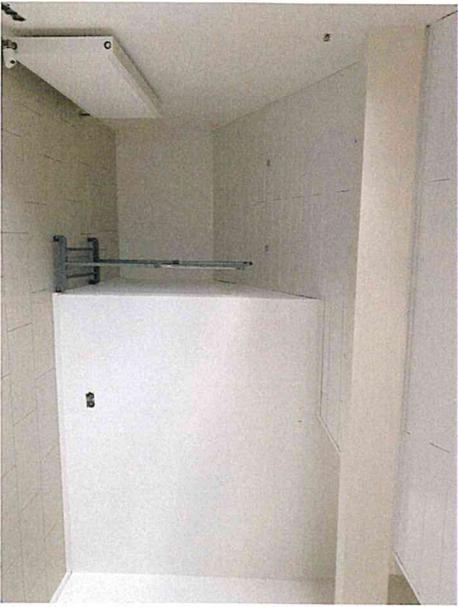
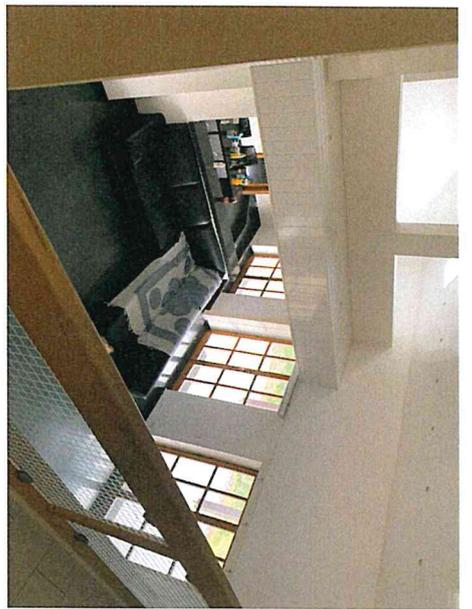
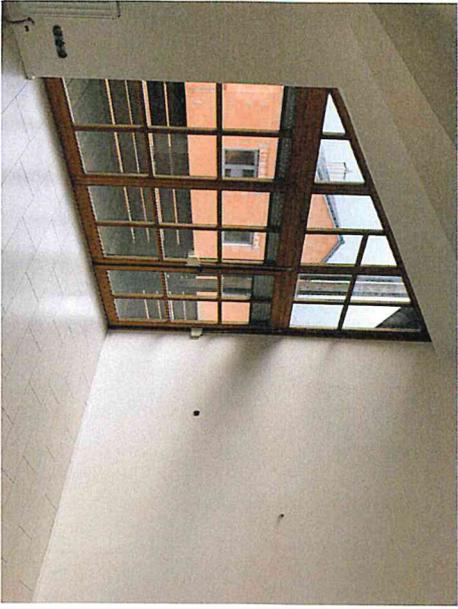


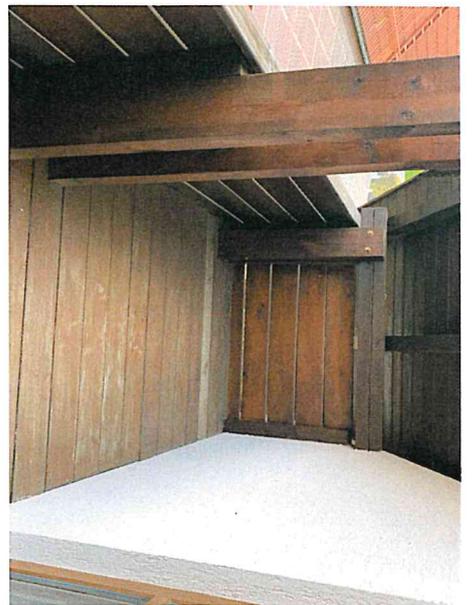
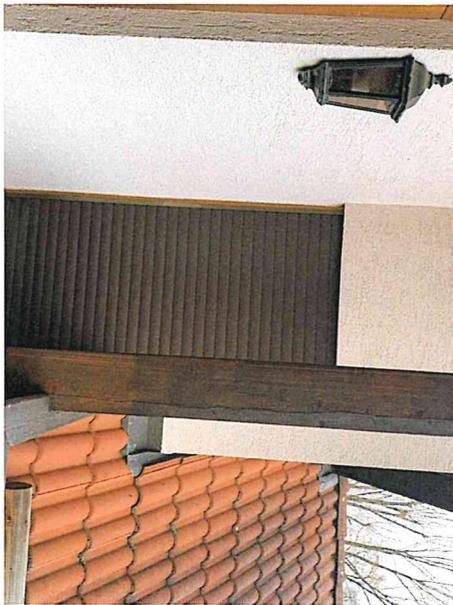
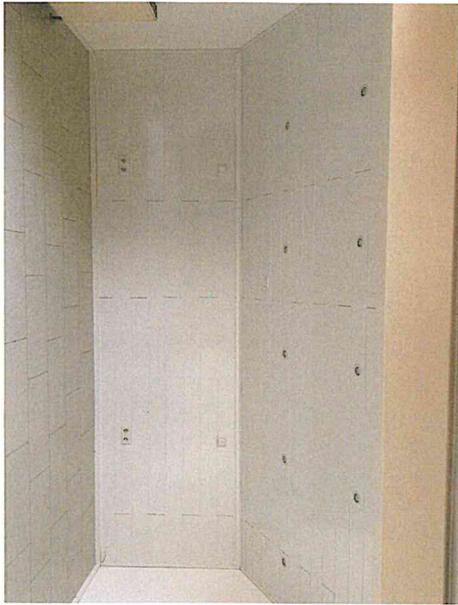
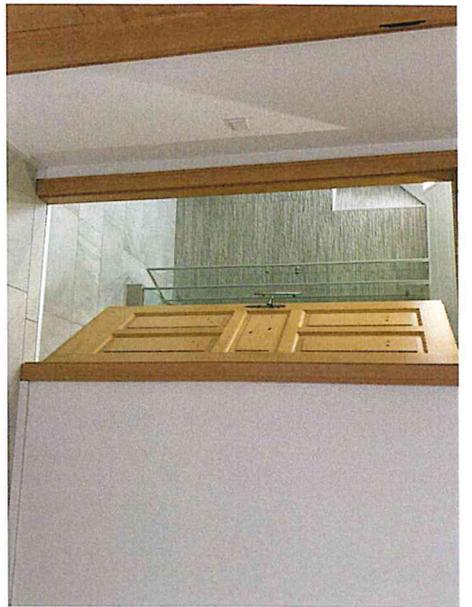
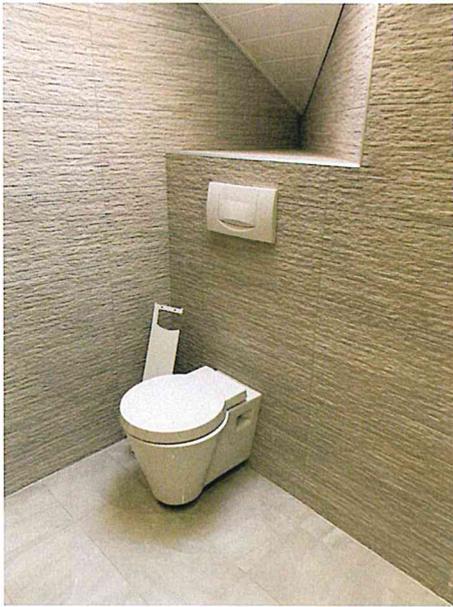




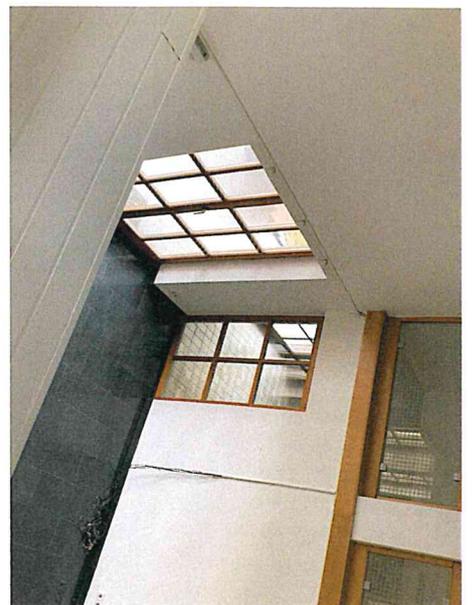
5

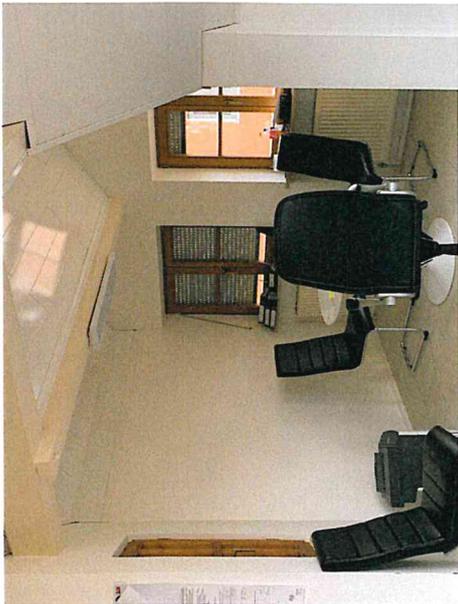
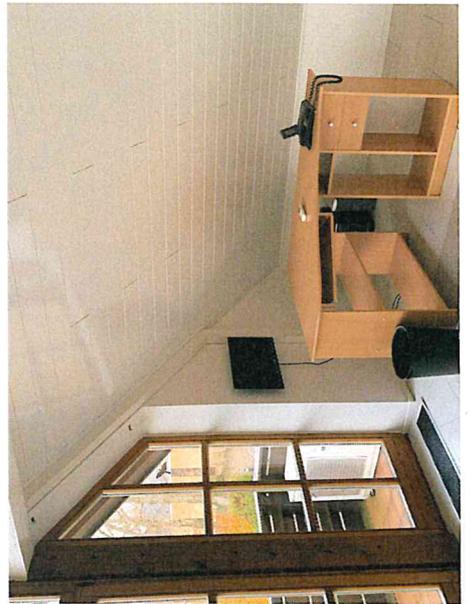


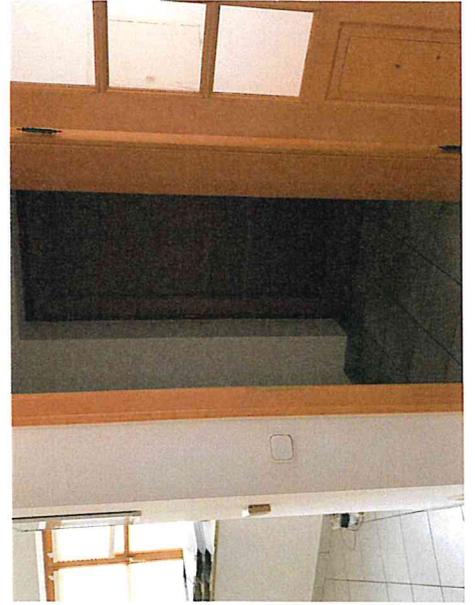
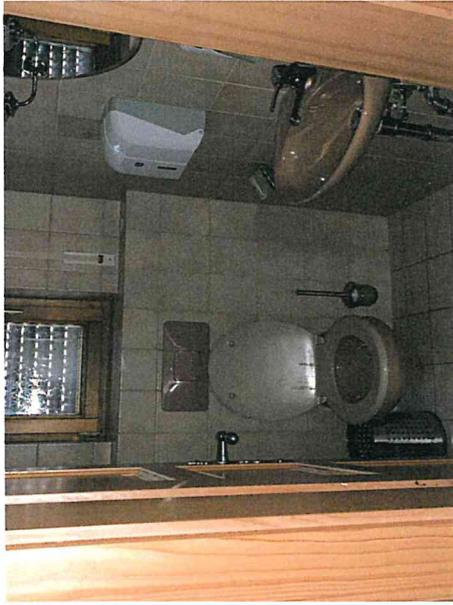
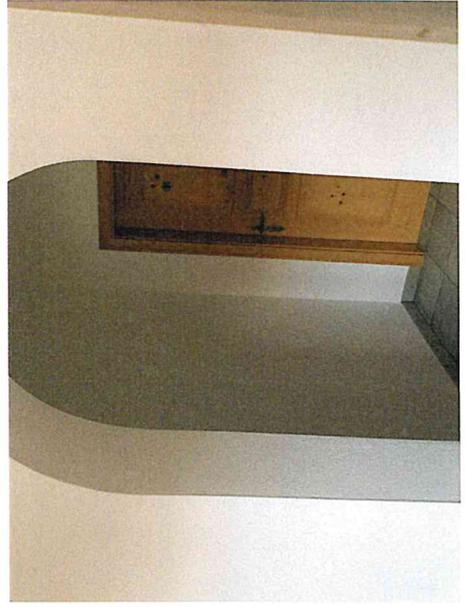




5

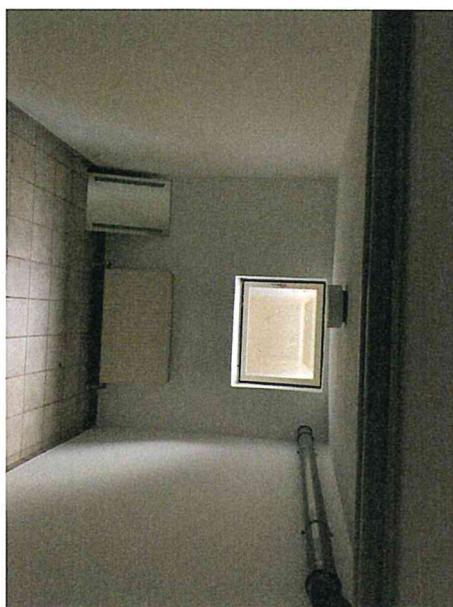
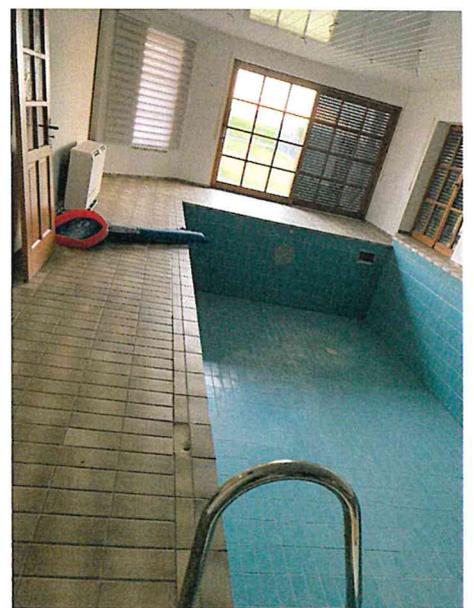
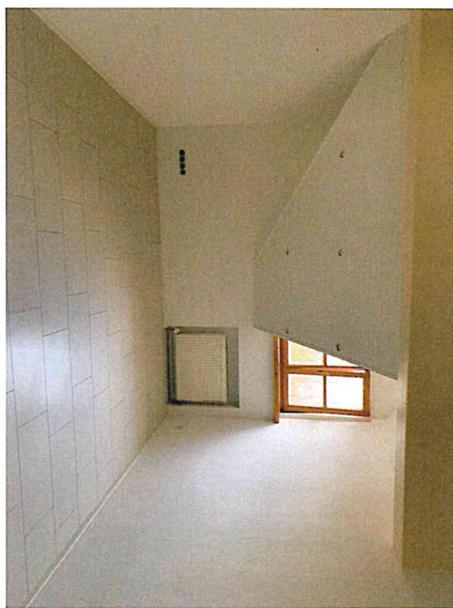
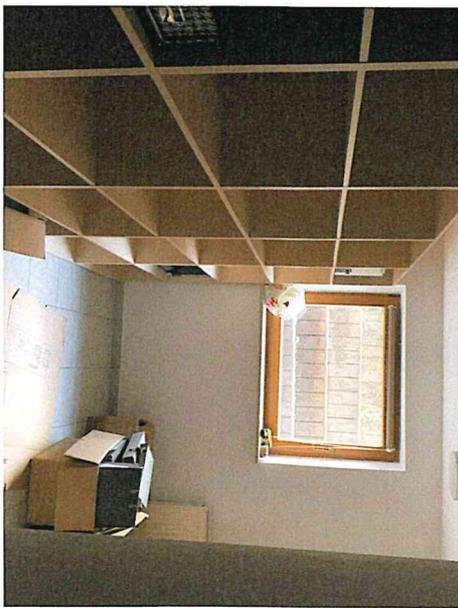
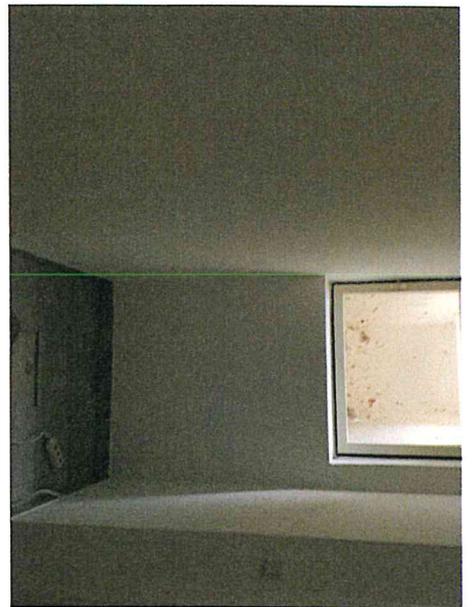
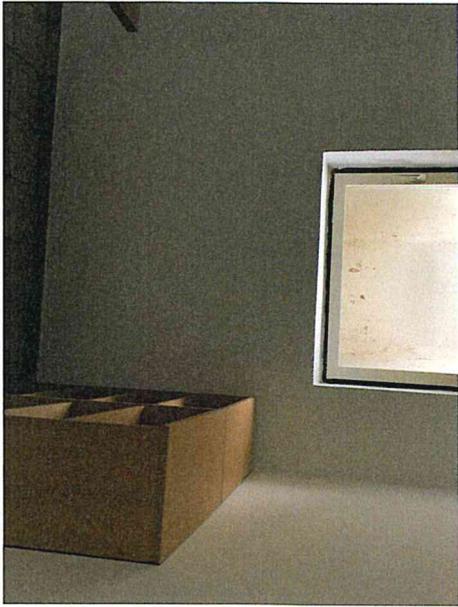






7





8

