

Marktwert-Einschätzung

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

10318 Berlin, Musterstraße 1



Überreicht durch:

Name Auftraggeber

Ansprechpartner: Name Wertermittler
Anschrift: Musterallee 4, 10318 Berlin

Telefon: +49 (0) 123 45 67 890
Mobil: +49 (0) 098 76 54 321

E-Mail: name.wertermittler@email.de
Internet: www.name.auftraggeber.de

Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

10318 Berlin, Musterstraße 1

Kunde: Max Mustermann
Kundennummer: 1234
Bundesland: Berlin
Wertermittlungsstichtag: 11.11.2021

Ihre
 Immobilien-Preis-Einschätzung

821.800 € bis 908.300 €
 (Spanne entspricht ± 5,00 %)

Ihre
 Immobilien-Preis-Einschätzung
 lastenfrei

827.500 € bis 914.600 €
 (Spanne entspricht ± 5,00 %)

Inhaltsverzeichnis

1	Abkürzungsverzeichnis	4
2	Objektangaben	6
3	Angaben aus Energieausweis	8
4	Grundbuch	9
5	Lasten außerhalb des Grundbuches	11
6	Bodenwert	12
7	Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert	13
8	Erläuterungen zum Sachwert	15
9	Erläuterungen zum Vergleichswert	17
10	Erläuterungen zum Ertragswert	18
11	Erläuterungen zum Erbbaurecht	20
12	Ergebnisübersicht	21
13	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen	22
14	Rechtliche Hinweise	27
15	Unterlagenverzeichnis	28
16	Anlagenverzeichnis	29
17	Fotos	30
18	Anlagen	33

MUSTER

1 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabegesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

MUSTER

2 Objektangaben

Objekt in	10318 Berlin, Musterstraße 1		
Objekttyp	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)		
Objektbeschreibung (Erläuterung Objektangaben)	Hier könnten Ihre Anmerkungen zu den getroffenen objekt-spezifischen Besonderheiten stehen ...		
Geschosse	Erdgeschoss		
Dach	ausgebautes Dachgeschoss		
Unterkellerung	unterkellert		
Besondere Bauteile	Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten €
	Schleppdachgaube	1	4.680
	Terrasse	1	8.530
	Sonstige Außentreppe	1	2.380
Bauweise	Massivbauweise		
KfW-Effizienzhaus	70 (vom 14.10.2014)		
Ausstattung	mittel		
Objektzustand	mittel		
Wohnfläche	144,86 m ²		
BGF	310 m ²		
Grundstücksfläche	800 m ²		
Baujahr	1955		
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1992		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	41 Jahre		
Modernisierungen durchgeführt	ja		
Kernsanierung	1992		
Modernisierungsmaßnahme	Umfang	Modernisierungsjahr	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	überwiegend	2012	
Modernisierung der Fenster	überwiegend	2012	
Modernisierung der Heizungsanlage	umfassend	2013	
Wärmedämmung der Außenwände	mittel	2012	
Modernisierung von Bädern	umfassend	2014	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	umfassend	2013	
Modernisierungsgrad	überwiegend (14 Punkte)		

Kaufpreis	875.000 € (6.040 €/m ²) vom 16.06.2021
Garagen / Stellplätze	Stellplatz (im Hauptgebäude) (1), Stellplatz (außen) (1)
Einliegerwohnung vorhanden	nein
Verwendung	Eigennutzung
Vermietbarkeit	gut
Verwertbarkeit	sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	sehr gut
Hochwasser (ZÜRS)	GK 1 - sehr geringe Gefährdung
Positive Objekteigenschaften	Hier könnten Ihre Anmerkungen zu den positiven Objekteigenschaften stehen ...
Negative Objekteigenschaften	Hier könnten Ihre Anmerkungen zu den negativen Objekteigenschaften stehen ...
Lagespezifische Besonderheiten	Lageeinschätzung: mittel

2.1 Erläuterungen zu den Objektangaben

Brutto-Grundfläche – BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden, ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.).

Gesamtnutzungsdauer – GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

Restnutzungsdauer – RND

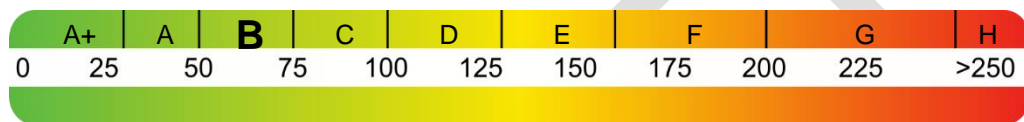
Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

3 Angaben aus Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach EnEV 2014 für Wohngebäude, gültig bis 02.09.2024

Endenergiebedarf	64,0 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	70,4 kWh/(m ² ·a)
CO ₂ -Emissionen	16,2 kg/(m ² ·a)
Gebäudenutzfläche	130 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Stadtgas
Effizienzklasse	B

Hier könnten Ihre Anmerkungen zu den Angaben im Energieausweis stehen ...



3.1 Erläuterungen zum Energieausweis

Energiebedarfsausweis

Der Energiebedarfsausweis ist i. d. R. bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Berechnung des Energiebedarfs (Primär- und Endenergiebedarf) und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen. Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet, als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energiebedarfsausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

Energieverbrauchsausweis

Der Energieverbrauchsausweis ist i. d. R. bei Bestandsgebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Auswertung des Energieverbrauchs (Endenergieverbrauch). Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet, als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energieverbrauchsausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

4 Grundbuch

Auszug vom: 05.10.2021
Amtsgericht: Berlin
Grundbuch von: xxxx

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1	2	xxxx	3	113	800,00

Gesamtfläche: 800,00 m²

Abteilung I

Eigentümer: Max Mustermann, geb. am 16.11.1976

Abteilung II

Band / Blatt	Lfd. Nr.		Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
	Abt. II	BV				
1	1	2	113	Grunddienstbarkeit: Leitungsrecht /-duldungsrecht, Text zur Eintragung ...	Text zur Bemerkung ...	0
1	2	2	113	Grunddienstbarkeit: Grenzbebauung, Text zur Eintragung ...	Text zur Bemerkung ...	6.360

4.1 Wert der Lasten und Beschränkungen

Abteilung II Lfd. Nr. 1 (Leitungsrecht / -duldungsrecht)	0 €
---	------------

Pauschalansatz:	0 €
-----------------	-----

Hier könnten Ihre Anmerkungen zur Ermittlung der Belastung stehen ...

Abteilung II Lfd. Nr. 2 (Grenzbebauung)	6.360 €
--	----------------

prozentualer Ansatz: 1,50 % vom Bodenwert (424.000 €)	6.360 €
---	---------

Hier könnten Ihre Anmerkungen zur Ermittlung der Belastung stehen ...

4.2 Erläuterungen zum Grundbuch

Hier könnten Ihre Anmerkungen zu den Grundbuchangaben stehen ...

... zum Beispiel:

Die Identität des Bewertungsgegenstands (Teilfläche Parz. xxxx) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen festgestellt. Eine Identifizierung des Grundstückes erfolgte anhand der Flurkarte und des Grundbuchauszuges resp. des Grundstückskaufvertrages.

Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches konnten Grunddienstbarkeiten in Form eines Leitungs- / duldungsrechtes sowie eine Grenzbebauung festgestellt werden. Im Einzelnen ...

Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis im Grundbuch dient der tatsächlichen Kennzeichnung des Grundstücks. Die Bezeichnung der Grundstücke erfolgt nach den Angaben des Liegenschaftskatasters, welches das amtliche Verzeichnis der Grundstücke darstellt.

Abteilung I – Eigentümer

Gegenstand der ersten Abteilung (Abt. I) des Grundbuches sind die Eigentumsverhältnisse. Als Eigentümer können auch mehrere Eigentümer eingetragen sein, wenn Miteigentum bzw. Gesamthand Eigentum besteht.

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Gegenstand der zweiten Abteilung (Abt. II) des Grundbuches sind sämtliche Belastungen des Grundstücks (Lasten und Beschränkungen) mit Ausnahme der Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden). Lasten und Beschränkungen können Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, persönlich beschränkte Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, öffentliche Lasten, Reallasten, Vorkaufsrechte, Vormerkungen, Widersprüche sowie Verfügungsbeschränkungen sein und führen zu einer Minderung des Marktwertes.

5 Lasten außerhalb des Grundbuches

5.1 Erläuterungen zu Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
 Baulastenauskunft vom: 06.10.2021

Hier könnten Ihre Anmerkungen zu Baulasten stehen ...

... zum Beispiel:

Aus Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort und den Objektunterlagen wurden keine Hinweise / Einschränkungen im Hinblick auf mögliche wertmindernde Baulasten festgestellt. Mit Auskunft zum Baulastenverzeichnis vom 06.10.2021 konnten für den Bewertungsgegenstand keine Baulasten festgestellt werden.

Baulasten

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

5.2 Altlasten / Kontaminierung

Hier könnten Ihre Anmerkungen zu Altlasten und Kontaminierungen stehen ...

... zum Beispiel:

Aus Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort und den Objektunterlagen wurden keine Hinweise / Einschränkungen im Hinblick auf mögliche Altlasten bzw. Kontaminierungen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen und sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, sowie stillgelegte Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Diese rufen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenverunreinigungen (Kontaminierungen) oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervor.

5.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Hier könnten Ihre Anmerkungen zu den sonstigen Rechten, Lasten und Beschränkungen stehen ...

... zum Beispiel:

Aus den Erkenntnissen der Besichtigung vor Ort und den Objektunterlagen wurden keine Hinweise / Einschränkungen im Hinblick auf mögliche Rechte, Lasten und Beschränkungen festgestellt.

6 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m ²	€
Grundstück	800,00	Ja	530,00	424.000

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Bodenwert (gesamt)

424.000 €

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück Grundstückswert: 530,00 €/m²
 Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Stichtag 01.01.2021. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

6.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Hier könnten Ihre Anmerkungen zur Ermittlung des Bodenwertes stehen ...

... zum Beispiel:

Anpassungen an den Bodenrichtwert

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu- / Abschläge nicht sachgerecht.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

7 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert

Hauptgebäude		434.515 €
davon	Schleppdachgaube	7.879 €
	Terrasse	14.361 €
	Sonstige Außentreppe	4.007 €
Nebengebäude (ohne Garagen / Stellplätze)		0 €
Garagen / Stellplätze		0 €

Neubauwert (gesamt) 434.515 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 254.495 €

+ Außenanlagen 3,00 % 7.634 €

Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen 262.129 €

+ Bodenwert 424.000 €

vorläufiger Sachwert 686.129 €

Marktanpassung 27,00 % 185.254 €

Sachwert (im Volleigentum) 871.383 €

Lasten und Beschränkungen	Grunddienstbarkeit: Leitungsrecht /-dul-	0 €
	dungsrecht	
	Grunddienstbarkeit: Grenzbebauung	-6.360 €

Marktwert auf Basis Sachwertermittlung 865.023 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 254.495 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m ²	€/m ²	% BNK		
Einfamilienhaus (freistehend)	310,00	1.198	17,00	434.515	254.495
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1,00				
Stellplatz (außen)	1,00				

Bodenwert: 424.000 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	800,00	530,00	424.000

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudetyp 1.01 Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert

Unterkellerungsgrad 100 %

Ausbaugrad Dachgeschoss 100 %

Fiktives Baujahr 1992

Herstellungskosten vor Zu-/Abschlägen* 713 €/m² BGF

Zu- / Abschläge	Grund	Zu- / Abschlag	
		%	€/m ² BGF*
	Zuschlag für ausgebauten Spitzboden	10,00	71

Nicht in BGF erfasste Bauteile	Bauteil	Anz.	HK €	BoG	Zuschlag
					€/m ² BGF*
	Schleppdachgaube	1	4.680	nein	15
	Terrasse	1	8.530	nein	27
	Sonstige Außentreppe	1	2.380	nein	7

Herstellungskosten im Basisjahr* 833 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,4390 (Stand: 3. Quartal 2021, Wertermittlungsstichtag: 11.11.2021)

Herstellungskosten zum Stichtag* 1.198 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

8 Erläuterungen zum Sachwert

Hier könnten Ihre Anmerkungen zur Sachwertermittlung stehen ...

... zum Beispiel:

Ansatz der Herstellungskosten

Die tatsächlichen Bau- / Herstellungskosten sind nicht bekannt. Zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die sog. Normalherstellungskosten je m³ (UR / BRI) oder m² (BGF) zurückgegriffen. Der Ansatz erfolgte in Anlehnung an die NHK 2010. Sie werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und der Erfahrungen des Gutachters angesetzt. Die angesetzten Kosten sind indiziert und enthalten die Mehrwertsteuer.

Außenanlagen und Baunebenkosten

Für die Ansätze der Außenanlagen und der Baunebenkosten wurden mittlere regionale und objektspezifische / spezifische Ansätze berücksichtigt.

Marktanpassung

Auf Grund der regionalen Markteinflüsse und der Modellkonformität ist eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes notwendig. Für die Marktanpassung im Markt wurden modellkonform die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses berücksichtigt und objektspezifisch angepasst.

Marktanpassungsfaktor

Laut Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Berlin 2020 wird nach Auswertung von Kauffällen und einem vorläufigen Sachwert von 600.000,- € (Ist rd. 686.000,- €) und einem Bodenwert von 530,- €/m² ein Marktanpassungsfaktor von 1,31 veröffentlicht. Nach Interpolation ergibt dies einen durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor von rd. 1,28 (rd. +28 %) bzw. objekt- und modellspezifisch angepasst von rd. 1,27 (rd. +27 %).

In Anbetracht der vorgefundenen Objektkonstellation sowie unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wie Lage, der Bauweise, der durchschnittlichen Ausstattung sowie des Bau- und Unterhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, wird nach den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Berlin 2020 übermittelte und modellangepasste Marktanpassungsfaktor von rd. 1,27 (rd. +27 %) daher als plausibel eingeschätzt und angesetzt.

Normalherstellungskosten – NHK / Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen / Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

9 Erläuterungen zum Vergleichswert

Vergleichspreise von – bis

Die Vergleichspreise in einer Spanne von – bis stellen den niedrigsten und höchsten Vergleichspreis in €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.) für Vergleichsobjekte in einer Region dar. Diese stimmen im Hinblick auf ihre Objektmerkmale mit denen der Bewertungsobjekte hinreichend überein. Hierbei sollten Abweichungen der Vergleichsobjekte in Bezug auf die Bewertungsobjekte nicht das Maß dessen überschreiten, was auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als abwegig betrachtet wird. Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsobjekte zu den Bewertungsobjekten kann angenommen werden, wenn sich diese u. a. in ihren Grundstücks- bzw. Objektmerkmalen Lage, Baujahr, Ausstattung, Zustand, Wohn- bzw. Nutzfläche, Grundstückswert und Grundstücksfläche ähneln.

Angemessener Preis

Der angemessene Preis spiegelt denjenigen Preis wider, der für die Bewertungsobjekte unter Berücksichtigung der markttypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe kann in €/m² der angegebenen Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.) für das Hauptgebäude, in €/m² der angegebenen WNFI. oder in €/Stk. für Nebengebäude und in €/Stk. für Garagen und Stellplätze erfolgen.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem marktangepassten Wert der Bewertungsobjekte, bei dem die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt wurden (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert). Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert ergibt sich hierbei aus dem mittleren Wert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Vergleichsobjekten ermittelten (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, atypische Nutzungen, Abweichungen vom abgabenrechtlichen Zustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen und besondere noch nicht berücksichtigte Flächen etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung ergibt sich aus dem Vergleichswert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt auf aufgrund von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte primär bei Immobilien unter Eigennutzung und hier insbesondere bei Eigentumswohnungen zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des vergleichswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

10 Erläuterungen zum Ertragswert

Jahresrohertrag – JRoE

Der Jahresrohertrag (JRoE) ist die Summe des Entgeltes, welches die Mieter oder Pächter für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten nach dem am Wertermittlungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen, umgerechnet auf zwölf Monate, zu zahlen haben (vorhandene Miete). Der Ansatz der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Vergleichsmiete (marktüblichen Miete) für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten sollte i. d. R. nur dann herangezogen werden, wenn die bebauten Grundstücke bzw. Mieteinheiten eigengenutzt, ungenutzt, nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden, unentgeltlich überlassen werden oder zu einer um mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweichenden vorhandenen Miete überlassen werden.

Bewirtschaftungskosten – BWK

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung der Immobilie entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die BWK umfassen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, ein Mietausfallwagnis und sonstige Kosten, welche sich aus dem Betrieb der baulichen Anlagen ergeben (nicht umlagefähige Betriebskosten).

Jahresreinertrag – JReE

Der Jahresreinertrag (JReE) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar und ergibt sich für die einzelnen baulichen Anlagen durch Multiplikation des Bodenwertanteils der einzelnen baulichen Anlagen mit dem jeweils angesetzten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (LSZ), geteilt durch einhundert.

Liegenschaftszinssatz – LSZ

Der Liegenschaftszinssatz (LSZ) spiegelt denjenigen Zinssatz wider, mit denen Markt- bzw. Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinst werden und welcher die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen hierbei mit denen von den Gutachterausschüssen auf Grundlage geeigneter Kaufpreise, Reinerträgen und Restnutzungsdauern abgeleiteten LSZ erfasst werden. Darüber hinaus berücksichtigt der LSZ allgemein zu erwartende Änderungen in den Erträgen, Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten (BWK) sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein niedriger LSZ führt zudem zu hohen Ertragswerten und ein hoher LSZ zu niedrigen Ertragswerten.

Gebäudereinertrag

Der Gebäudereinertrag ist der um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduzierte Jahresreinertrag (JReE) der zu bewertenden baulichen Anlagen.

Gewichteter Barwertfaktor

Der gewichtete Barwertfaktor ist derjenige nachschüssige Vervielfältiger, der sich in Abhängigkeit des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (LSZ) und der verbleibenden Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt. Dieser stellt den Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages dar.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem kapitalisierten Jahresreinertrag (JReE) zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrages.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe (subsidiär) zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage aktueller Liegenschaftszinssätze ermittelten vorläufigen

Ertragswerten ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen (u. a. Abbruch), von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (u. a. Leerstandskosten), besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen / Altlasten etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung ergibt sich aus dem Ertragswert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt als *Rental Method* primär bei Immobilien unter Fremdnutzung zur Anwendung, bei denen die Erzielung zukünftiger wirtschaftlicher Erträge im Vordergrund steht. Ebenfalls werden zur Bildung des ertragswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

MUSTER

11 Erläuterungen zum Erbbaurecht

Restlaufzeit

Ist der Zeitraum, in dem das vertraglich vereinbarte Erbbaurecht ab dem Wertermittlungstichtag noch besteht.

Erbbauzins

Der Erbbauzins ist derjenige Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Zins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter oder gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. Dieser Betrag ist an den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) vom Erbbauberechtigten für die Nutzung des Grundstückes jährlich zu entrichten.

Kapitalisierter Erbbauzins

Ist derjenige Betrag, der sich aus der Kapitalisierung des jährlich zu entrichtenden Erbbauzinses über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes ergibt (auch Barwert des Erbbauzinses). Der kapitalisierte Erbbauzins stellt grundsätzlich eine Wertminderung für einen möglichen Grundstückserwerber dar, da dieser auch zukünftig durch den Eigentümer des Erbbaurechtes gezahlt werden muss.

Abschlag für Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts – Abschlag I

Der Abschlag für den Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechtes (Abschlag I des Münchener Verfahrens) ergibt sich für den Wegfall des Bodennutzungsrechtes bei Ablauf des Erbbaurechtes und ist der Betrag aus dem vom Zeitpunkt des Ablaufes des Erbbaurechtes auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwert.

Abschlag wegen nicht zu entschädigender Gebäudeanteile – Abschlag II

Der Abschlag wegen nicht zu entschädigender Gebäudeanteile (Abschlag II des Münchener Verfahrens) ergibt sich für den Wegfall der Nutzung des Gebäudes bei Zeitablauf des Erbbaurechtes nur dann, falls die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechtes übersteigt und stellt den über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Gebäudewert dar.

Abschlag wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechts – Abschlag III

Der Abschlag wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechtes (Abschlag III des Münchener Verfahrens) ergibt sich als prozentualer Anteil vom Volleigentum oder vom Bodenwert für Nachteile und Behinderungen, die das Erbbaurecht gegenüber einem Volleigentum mit sich bringt. Diese Nachteile und Behinderungen müssen anhand des Erbbaurechtsvertrages im Einzelnen abgeschätzt und berücksichtigt werden.

12 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert	424.000 €
	Sachwert	871.383 €
Ableitung vom Sachwert		871.383 €
Zwischensumme (lastenfrei)		871.000 €
Lasten	Leitungsrecht /-duldungsrecht	0 €
	Grenzbebauung	-6.360 €
Marktwert (gerundet)		865.000 €

12.1 Erläuterungen zum Endergebnis

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum ermittelten Endergebnis stehen ...

12.2 Verwendungszweck

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Verwendungszweck der Marktpreiseinschätzung stehen ...

12.3 Auflagen

Hier könnten Ihre Anmerkungen zu möglicherweise bestehenden Auflagen stehen ...

12.4 Achtung

Hier könnten Ihre Anmerkungen zur Wertermittlung stehen ...

13 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilienpreises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der NHK 2010:

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Fenster und Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein- / zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automattüren
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automattüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

MUSTER

14 Rechtliche Hinweise

Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Die wertermittelnde Firma hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann die wertermittelnde Firma nicht vornehmen.

Die wertermittelnde Firma hat die Immobilie nicht besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtsmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die wertermittelnde Firma hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software „LORA Maklerbewertung“ der Firma on-geo GmbH. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Maklerbewertung“ erfahren Sie unter www.on-geo.de.

Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei der wertermittelnden Firma geltend zu machen.

Haftung

Die wertermittelnde Firma übernimmt keine Haftung für Schäden, die der wertermittelnden Firma aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn, die wertermittelnde Firma handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet die wertermittelnde Firma im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der wertermittelnden Firma für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf 10.000 EURO beschränkt.

Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilienpreis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die wertermittelnde Firma nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i. S. v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

Die wertermittelnde Firma empfiehlt, vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.

15 **Unterlagenverzeichnis**

Bezeichnung	Zusatz	angefordert	erhalten	Dokument vom
Amtlicher Lageplan	Textinformation	02.11.2021	30.11.2021	14.09.2021
Baugenehmigung	Textinformation	02.11.2021	30.11.2021	06.05.1993
Flurkarte	Textinformation	02.11.2021	30.11.2021	14.09.2021
Grundbuchauszug	Textinformation	02.11.2021	30.11.2021	05.10.2021
Grundrisse	Textinformation	02.11.2021	30.11.2021	22.04.1993
Grundstückskaufvertrag	Textinformation	02.11.2021	30.11.2021	10.08.2021

16 Anlagenverzeichnis

Fotos:

Straßenansicht
Wohnzimmer
Küche
Badezimmer
Schlafzimmer

Anlagen:

Amtlicher Lageplan
Baugenehmigung
Flurkarte
Grundbuchauszug
Grundrisse
Grundstückskaufvertrag

MUSTER



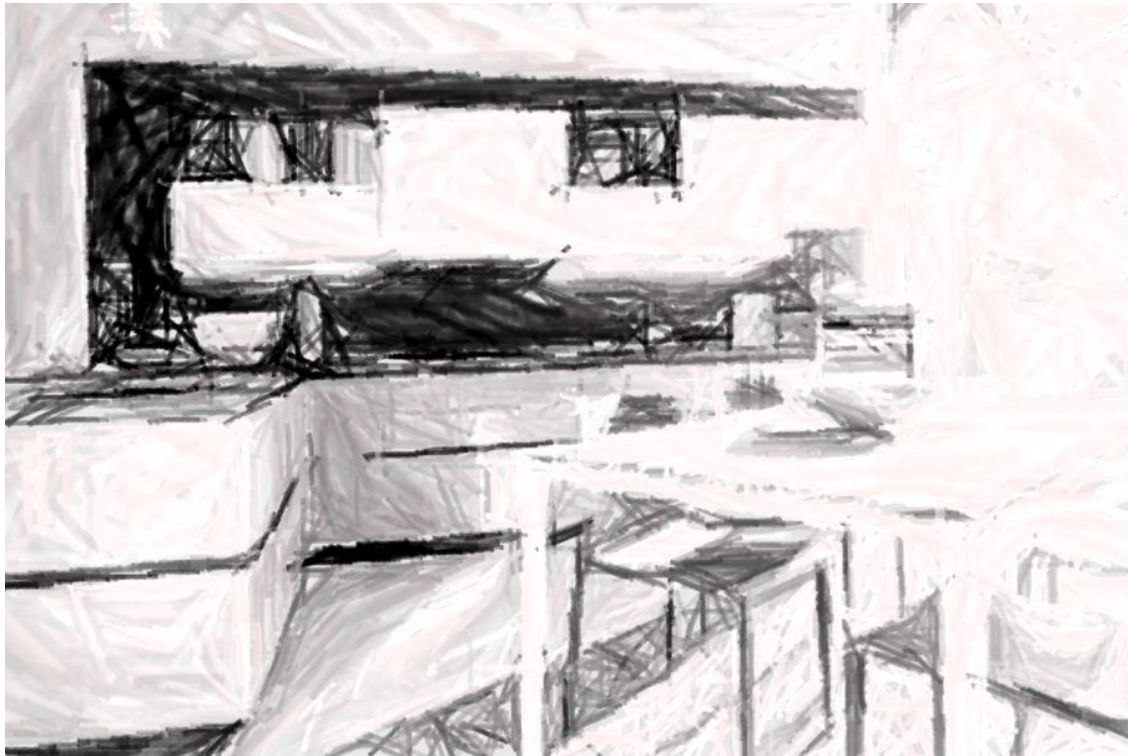
Straßenansicht

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto der Straßenansicht stehen ...



Wohnzimmer

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto des Wohnzimmers stehen ...



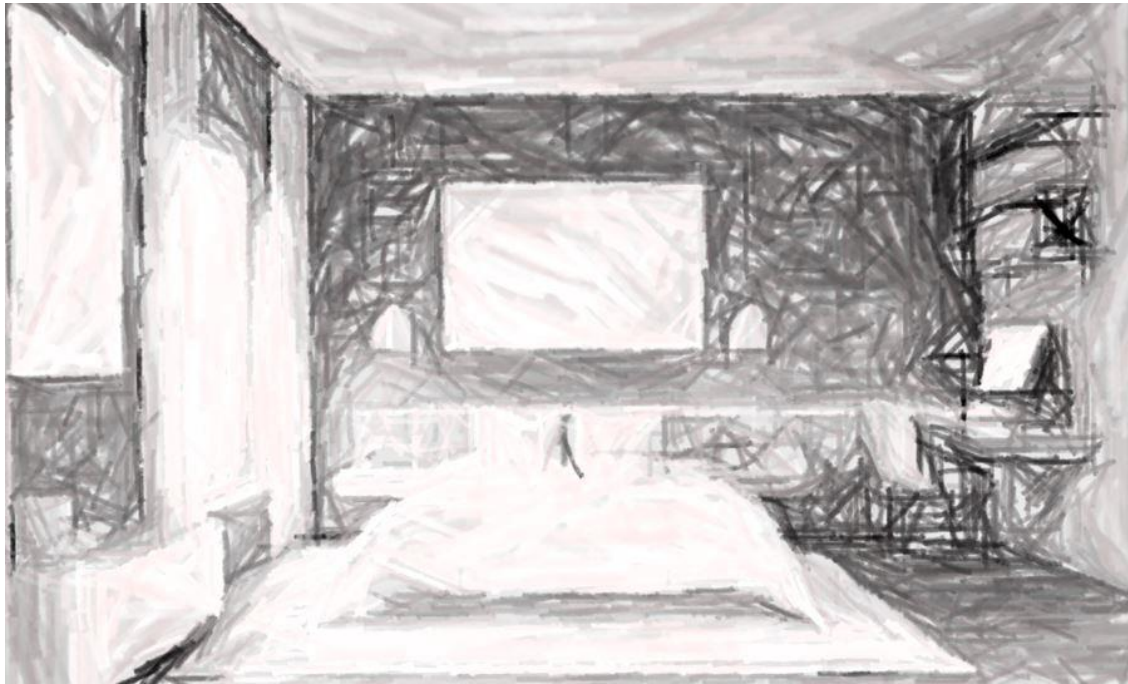
Küche

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto der Küche stehen ...



Badezimmer

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto des Badezimmers stehen ...



Schlafzimmer

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto des Schlafzimmers stehen ...

MUSTER

MUSTER