

## Marktpreis-Einschätzung

---

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

12345 Musterstadt, Musterweg 99



Überreicht durch:

**Muster GmbH**

Ansprechpartner: Max Mustermann  
Anschrift: Musterstraße 6, 88888 Musterstadt

Telefon: +49 (0) 987654321  
Mobil: +49 (0) 123456789

E-Mail: [mustermann@muster.de](mailto:mustermann@muster.de)  
Internet: [www.muster.de](http://www.muster.de)

## Marktpreis-Einschätzung

der Immobilie in

**12345 Musterstadt, Musterweg 99 (Zusatz: Text zum Zusatz.)**

Kunde	Max Mustermann
Bundesland	Berlin
Erstellt am	22.05.2019

Ihre  
Immobilien-Preis-Einschätzung  
Wertermittlungstichtag: 22.05.2019

492.000 €  
3.640 €/m<sup>2</sup> WNFI.

## Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben .....	4
2	Bodenwert .....	5
3	Marktpreis-Einschätzung - Sachwertorientiert .....	6
4	Erläuterungen zum Mittelwert.....	7
5	Ergebnisübersicht - Marktpreis-Einschätzung.....	7
6	Wertbeeinflussende Faktoren .....	7
7	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen .....	8
8	Rechtliche Hinweise .....	10
9	Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde: .....	11
10	Fotodokumentation.....	12
11	Anlagenverzeichnis .....	14

## 1 Objektangaben

<b>Objekt in</b>	12345 Musterstadt, Musterweg 99				
<b>Objekttyp</b>	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)				
<b>Geschosse</b>	Erdgeschoss				
<b>Dach</b>	ausgebautes Dachgeschoss				
<b>Unterkellerung</b>	unterkellert				
<b>Besondere Bauteile</b>	<b>Bauteil</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Herstellungskosten (€)</b>	<b>BoG</b>	<b>Zuschlag €/m² BGF*</b>
	Satteldachgaube	4	16.680	Nein	53
	Balkon	1	7.340	Nein	23
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise				
<b>Energieausweis</b>	Text zum Energieausweis.				
<b>Ausstattung</b>	mittel				
<b>Objektzustand</b>	mittel				
<b>Wohnfläche</b>	135 m²				
<b>BGF</b>	310 m² (berechnet)				
<b>Grundstücksfläche</b>	680 m²				
<b>Baujahr</b>	1987				
<b>Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)</b>	1987				
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70				
<b>Voraussichtliche Restnutzungsdauer</b>	38 Jahre				
<b>Einliegerwohnung vorhanden</b>	nein				
<b>(Tief-)Garagen</b>	1				
<b>Stellplätze</b>	1				
<b>Erbbaurecht</b>	Erbbaurecht besteht nicht				
<b>Verwendung</b>	Eigennutzung				
<b>Vermietbarkeit</b>	gut				
<b>Verwertbarkeit</b>	gut				
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	gut				
<b>Hochwasser (ZÜRS)</b>	GK 1 - sehr geringe Gefährdung				
<b>Objektspezifische Besonderheiten/Extras</b>	Text zu objektspezifische Besonderheiten.				

## Positive Objekteigenschaften

Text zu positive Objekteigenschaften.

## Negative Objekteigenschaften

Text zu negative Objekteigenschaften.

## 2 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückswert*	
		€/m <sup>2</sup>	€
Grundstück	680,00	360,00	244.800

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

### BODENWERT

**244.800**

### Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Stichtag 01.01.2019. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

### 2.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Zu Ihrer besseren Einordnung, welcher Teil des geschätzten Immobilien-Preises (Mittelwert) auf das Grundstück entfällt, stellen wir Ihnen den aktuellen Grundstückswert auf Basis der Information von den Gutachterausschüssen zur Verfügung.

## 3 Marktpreis-Einschätzung - Sachwertorientiert

<b>Neubauwert</b>			
Hauptgebäude			360.161 €
davon	<b>Satteldachgaube</b>		<b>24.570 €</b>
	<b>Balkon</b>		<b>10.812 €</b>
Nebengebäude (ohne Garagen)			0 €
Garagen/Stellplätze			12.208 €
<b>Neubauwert Gesamt</b>			<b>372.369 €</b>
<b>Zeitwert der baulichen Anlagen</b>			<b>205.871 €</b>
+ Außenanlagen		3,00%	6.176 €
<b>Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>			<b>212.047 €</b>
+ Bodenwert			244.800 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>456.847 €</b>
Marktanpassung		9,00%	41.116 €
<b>Sachwert (im Volleigentum)</b>			<b>497.963 €</b>
Lasten und Beschränkungen		Grunddienstbarkeit: Wege-/Geh-/Fahrrecht	6.250 €
<b>Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung</b>			<b>491.713 €</b>

Zeitwert bauliche Anlagen in €: 205.871

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stck. m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%BNK		
Einfamilienhaus (freistehend)	310,00	993	17,00	360.161	195.495
Garage (massiv)	20,00	545	12,00	12.208	10.376
Stellplatz (außen)	1,00				

Bodenwert in €: 244.800

Grundstücksteil	Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückswert €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert €
Vorderland	680,00	360,00	244.800

## 4 Erläuterungen zum Mittelwert

---

Der Preis einer Immobilie ist in einem hohen Maß von der konkreten Betrachtung der Objektsubstanz abhängig. Zur Berechnung des Mittelwertes wird daher auf Basis der Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 eine Sachwertermittlung für die baulichen Anlagen durchgeführt.

## 5 Ergebnisübersicht - Marktpreis-Einschätzung

---

<b>Werte</b>	Bodenwert	244.800
	Sachwert	497.963
	Ableitung vom Sachwert	497.963
<b>Zwischensumme</b> (lastenfrei)		498.000
<b>Lasten</b>	Wege-/Geh-/Fahrrecht	6.250
<b>Ergebnis (gerundet)</b>		<b>492.000</b>

## 6 Wertbeeinflussende Faktoren

---

Die Einschätzung des Immobilien-Preises ist abhängig von dem Alter des Objektes und seines Zustandes. Sofern eines der nachfolgenden Merkmale auf das Objekt zutrifft, ist beim ermittelten Wert eine zusätzliche kostenadäquate Korrektur vorzunehmen.

Modernisierungs- oder Instandhaltungsstau:

Wurden beim Objekt standardmäßige bzw. erforderliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, sind die der Maßnahme entsprechenden Investitionen vom ermittelten Wert abzuziehen. Hierunter fallen z. B. die Erneuerung von Heizungs- oder Sanitäreinrichtungen, Fassaden, Wand- und Bodenbelägen. Bitte prüfen Sie selbst, ob bei der Immobilie notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ihre örtlichen Handwerksbetriebe informieren Sie über die Höhe der zu tätigen Investitionen.

Wert beeinflussende Eintragungen im Grundbuch:

Neben den baulichen Aspekten, sind auch Eintragungen im Grundbuch für den Wert der Immobilie von entscheidender Bedeutung. Dabei gibt es Eintragungen, die den Wert normalerweise wesentlich mindern, wie die persönlichen Dienstbarkeiten. Dies sind z. B. ein Wohnungsrecht oder Nießbrauch.

Es gibt auch eine Vielzahl von Eintragungen, die bei der Einschätzung des Immobilien-Preises nicht berücksichtigt werden müssen. Es handelt sich hierbei um Grunddienstbarkeiten, die die Nutzung des Grundstückes nicht einschränken, wie z. B. einfache Leitungsrechte.

Bitte prüfen Sie in diesem Zusammenhang die Eintragungen in Abteilung II, dem Bestandsverzeichnis, des Grundbuchauszugs. Sofern Sie Eintragungen im Bestandsverzeichnis feststellen, kann ein Notar Sie über die Bedeutung und damit über die monetäre Auswirkung aufklären. Grundsätzlich dürfen Sie bei berechtigtem Interesse am Grundbuchamt des Amtsgerichtes, welches für das Objekt zuständig ist, Einsicht in das Grundbuch nehmen.

Weiteres Baurecht bei übergroßen Grundstücken:

Die Immobilien-Preis-Einschätzung legt zu Grunde, dass das zur Immobilie gehörende Grundstück abschließend bebaut ist.

Ist das Grundstück größer als für diese Objektart üblich und kann auf der weiteren Grundstücksfläche ein Anbau bzw. ein zweites Objekt, ggf. durch Teilung des Grundstückes, erstellt werden, erhöht dies den Gesamtwert des ursprünglichen Objektes.

Beinhaltet das Grundstück eine unbebaute Fläche, können Sie sich bei dem für das Grundstück zuständigen Bauamt über die Optionen zum Anbau bzw. Neubau eines zusätzlichen Gebäude(teils) informieren.

## 7 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

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

Mit der folgenden Übersicht werden Ihnen Erläuterungen zu dem von Ihnen angegebenen Ausstattungsstandard gegeben.

### **stark gehoben:**

Vorwiegend sehr gehobene Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Es sollten mindestens 5 Merkmale zum sehr gehobenen Standard zutreffen.

### **gehoben:**

Vorwiegend gehobene Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Es sollten mindestens 5 Merkmale zum gehobenen oder sehr gehobenen Standard zutreffen.

### **mittel:**

Vorwiegend mittlere Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Es sollten mindestens 5 Merkmale zum mittleren, gehobenen oder sehr gehobenen Standard zutreffen. Objekte mit Baujahr 1970-1989 mit einer zeitgemäßen Ausstattung sind bei keinen weiteren Angaben und keiner erfolgten Modernisierung meist mit einem mittleren Standard zu bewerten.

### **einfach:**

Vorwiegend einfache Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Objekte mit Merkmalen wie Kellerwohnung, externes oder kein Bad, externes WC und Ofenheizung sind mit einfachem Ausstattungsstandard zu bewerten. Objekte mit Baujahr vor 1970 sind bei keinen weiteren Angaben und keiner erfolgten Modernisierung meist mit einem einfachen Standard zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards.

Bereich	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Raum hohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung



Bereich	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

## 8 Rechtliche Hinweise

---

### 1. Angaben und Ermittlungsgrundlagen

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

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

Die Institutname hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software "LORA Express Makler" der Firma on-geo GmbH, München. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo GmbH. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Express Makler“ erfahren Sie unter [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de).

### 2. 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 Institutname geltend zu machen.

### 3. Haftung

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

Die Haftung der Institutname 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 EURO 10.000 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 Immobilien-Preis 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.

### 4. Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Institutname 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 Institutname empfiehlt, vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.

## 9 Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

---

	Zusatz	angefordert	erhalten	Dokument vom
Besichtigungsbericht	Text.	28.08.2019	03.09.2019	22.05.2019
Bodenrichtwertkarte	Text.	28.08.2019	03.09.2019	15.05.2019
Flurkarte	Text.	28.08.2019	03.09.2019	11.06.2019
Grundbuchauszug	Text.	28.08.2019	03.09.2019	17.07.2019
Grundrisse	Text.	28.08.2019	03.09.2019	09.07.2019

## 10 Fotodokumentation

---



**Außen**

Vorderansicht - Nordseite.



**Garten**

Garten mit Terasse.



**Südseite**

**Zweite Terasse.**

## 11 Anlagenverzeichnis

---

### Fotodokumentation

Außen

Garten

Südseite

### Anlagen

Grundbuchauszug

Grundrisse

Besichtigungsbericht