on-geo GmbH
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt
www.on-geo.de

Marktwert-Einschätzung

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

99092 Erfurt, Parsevalstr. 2

Überreicht durch:

Ansprechpartner: Vorname Name
Anschrift: Straße, PLZ, Ort

Telefon: +49 123 456 789
Mobil: +49 321 654 987

E-Mail: Name.Vorname@domain.de
Internet: www.domain.de

Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

99092 Erfurt, Parsevalstr. 2

Kunde:
Kundennummer:
Bundesland: Thüringen
Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025

Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung	463.600 € bis 512.400 € (Spanne entspricht ± 5,00 %)

Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung lastenfrei	464.600 € bis 513.500 € (Spanne entspricht ± 5,00 %)

MUSTER

Inhaltsverzeichnis

1 Objektangaben 4
2 Energetische Eigenschaften 6
3 Angaben zur Makrolage 7
4 Angaben zur Mikrolage 8
5 Grundbuch 9
6 Lasten außerhalb des Grundbuches 11
7 Bodenwert 12
8 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert 13
9 Erläuterungen zum Sachwert 15
10 Ergebnisübersicht 16
11 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen 17
12 Abkürzungsverzeichnis 22
13 Rechtliche Hinweise 24
14 Unterlagenverzeichnis 245
15 Anlagenverzeichnis 246
16 Fotos 247
17 Anlagen 30

MUSTER

1 Objektangaben

Objekt in	99092 Erfurt, Parsevalstr. 2
Objekttyp	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)
Geschosse	Erdgeschoss
Dach	ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	unterkellert

Besondere Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten €
Balkon	1	7.340
Terrasse	1	20.050
Wintergarten Holz	1	40.800

Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	gehoben (3,50)
Objektzustand	mittel
Wohnfläche	155,5 m²
BGF	357 m² (berechnet)
Grundstücksfläche	683 m²
Baujahr	1955
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1992
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	47 Jahre
Modernisierungen durchgeführt	ja
Kernsanierung	1992

Modernisierungsmaßnahme	Umfang	Modernisierungsjahr
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	überwiegend	2018
Modernisierung der Fenster	umfassend	2018
Modernisierung der Heizungsanlage	umfassend	2018
Wärmedämmung der Außenwände	überwiegend	2018
Modernisierung von Bädern	umfassend	2019

Modernisierungsgrad	überwiegend (14 Punkte)
Garagen/Stellplätze	Garage (massiv) (1), Carport (1)
Einliegerwohnung vorhanden	nein
Nebengebäude	Geräteschuppen (Baujahr 2018, 20 m² WNFl.)
Verwendung	Eigennutzung

MUSTER

Vermietbarkeit	gut
Verwertbarkeit	gut
Drittverwendungsfähigkeit	normal
Hochwasser	GK 1 - sehr geringe Gefährdung
Lagespezifische Besonderheiten	Lageeinschätzung: mittel

1.1 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 (WNFl.).

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.

MUSTER

2 Energetische Eigenschaften

2.1 Angaben aus Energieausweis

Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von SkenData vom 17.04.2025	
Endenergiebedarf Gesamt	110,7 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	
Ist-Wert:	24,4 kWh/(m²·a)
CO_2-Emissionen	3,0 kg/(m²·a)
Wesentliche Energieträger für Heizung	Holz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Holz
Effizienzklasse	D

2.1.1 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.

2.2 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Heizung	Pelletheizung	
Baujahr Heizung	2018	
Solarthermie		
zur Wassererwärmung	Ja	
Sommerlicher Wärmeschutz	Ja	Außenjalousien an allen Fenstern

MUSTER

3 Angaben zur Makrolage

Makrolagerating

aktuell	gut
prospektiv	leicht überdurchschnittlich

Regionale Einordnung

Bundesland	Thüringen
Landkreis	Erfurt, Stadt
Regierungsbezirk	Thüringen
Gemeinde	Erfurt
Kategorisierung	kleine Großstadt
Einwohnerzahl	215.675
Höhenlage	197 m
Fläche	270,0 km²

Raumordnungsbezogene Einordnung

Metropolregion	keine Metropolregion
Funktion (Zentrenrelevanz)	Oberzentrum

Bevölkerung/Wirtschaft/Markt

mittelfristige Bevölkerungsprognose	0,8 %	Gemeinde Erfurt
Referenz Deutschland	2,7 %	
Arbeitslosenquote	6,3 %	Gemeinde Erfurt, Stadt
Bundesdurchschnitt	6,0 %	
Kaufkraftindex	95,3	Gemeinde Erfurt, Stadt
Haushaltsentwicklung perspektivisch	schrumpfend	
Wohnungsmarkt und Nachfrage	ausgeglichen	
Wohnungsnachfrage perspektivisch	konstant	
Leerstand	4,5 %	Gemeinde Erfurt
Bautätigkeit	0,5 %	Gemeinde Erfurt
Rang im Standortrating	204 von 400	Gemeinde Erfurt

Verkehrsinfrastruktur

nächste Autobahn	A71	3,4 km
nächster überregionaler Bahnhof	Hauptbahnhof	6,2 km
nächster internationaler Flughafen	Erfurt	5,2 km

Quelle	Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs	17.04.2025

MUSTER

4 Angaben zur Mikrolage

Mikrolagerating	**leicht überdurchschnittlich**

Gemeinde/Stadtteil/Umfeld

Stadt-/Ortsteil	Bindersleben		
Lage	südwestlich	des Zentrums / des Hauptortes	
Immissionsbelastung	leicht lärmbelastet		
Image des Quartiers	leicht überdurchschnittlich		

Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen

Dienstleistungs- u. Nahversorgungslage	leicht überdurchschnittlich		
nächster Nahversorger	0,4 km		
ärztliche Primärversorgung	3,3 km	Zahnmediziner	4,2 km
Facharztzentrum/Krankenhaus	6,2 km	Apotheke	4,3 km

Bildung/Freizeit

Kindertagesstätte	0,5 km	weiterführende Schulen	2,6 km
Grundschule	3,6 km	Gymnasium	4,1 km
Hochschule/Universität	6,0 km		
Freizeit- u. Kultureinrichtungen	0,5 km	Grünflächen u. Naherholung	0,1 km

Verkehrsanbindung/alternative Mobilität

Anschluss Regionalbahnhof	6,2 km	Anschluss ÖPNV	0,2 km
Anschluss Bundesstraße	5,5 km		
Ausbaugrad des E-Ladenetzes	sehr gut		

Einschätzung der Infrastruktur

Soziale Infrastruktur	leicht überdurchschnittlich
Ökologische Infrastruktur	sehr gut
Quelle	Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs	17.04.2025

MUSTER

5 Grundbuch

Amtsgericht: Erfurt
Grundbuch von: xxx

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche *m²*
	1	2	xxx	3	113	683,00

Gesamtfläche: 683,00 m²

Abteilung I
Eigentümer:

Abteilung II

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1		2	113	Grunddienstbarkeit: Leitungs-recht/-duldungsrecht		0
1		2	113	Grunddienstbarkeit: Grenzbe-bauung		1.025

MUSTER

5.1 Wert der Lasten und Beschränkungen

Abteilung II Lfd. Nr. (Leitungsrecht/-duldungsrecht)	**0 €**
Pauschalansatz:	0 €

Abteilung II Lfd. Nr. (Grenzbebauung)	**1.025 €**
prozentualer Ansatz: 1,50 % vom Bodenwert (68.300 €)	1.025 €

5.2 Erläuterungen zum Grundbuch

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. Gesamthandseigentum 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.

MUSTER

6 Lasten außerhalb des Grundbuches

6.1 Erläuterungen zu Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom:	10.04.2025

MUSTER

7 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche	rentierlich*	Grundstückswert**	
	m²		*€/m²*	*€*
Grundstück	683,00	Ja	100,00	68.300

** 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) **68.300 €**

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück

Grundstückswert: 100,00 €/m²
Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.bodenrichtwerte-th.de / Stand: 01.01.2024

7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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 Hinterlandsfläche 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.

MUSTER

8 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert			
Hauptgebäude			762.284 €
davon	Balkon		16.076 €
	Terrasse		43.914 €
	Wintergarten Holz		89.361 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)			0 €
Garagen/Stellplätze			18.144 €
Neubauwert (gesamt)			**780.428 €**
Zeitwert der baulichen Anlagen			**447.841 €**
+ Außenanlagen		5,00 %	22.392 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen			**470.233 €**
+ Bodenwert			68.300 €
vorläufiger Sachwert			**538.533 €**
Marktanpassung		-11,00 %	-59.239 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert			**479.294 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
+ objektspezifische Nebengebäude/Stellplätze			9.986 €
Sachwert (im Volleigentum)			**489.280 €**
Lasten und Beschränkungen	Grunddienstbarkeit: Leitungsrecht/-duldungsrecht		-0 €
	Grunddienstbarkeit: Grenzbebauung		-1.025 €
Marktwert auf Basis Sachwertermittlung			**488.255 €**

Zeitwert der baulichen Anlagen: 447.841 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert	Zeitwert
	BGF/Stk. m²	*€/m²*	*% BNK*	*€*	*€*
Einfamilienhaus (freistehend)	357,00	1.825	17,00	762.284	447.841
Garage (massiv)	20,00	810	12,00	18.144	0
Geräteschuppen	22,00	282	10,00	6.824	5.231
Carport	20,00	282	10,00	6.204	4.755

Bodenwert: 68.300 €

Grundstücksteil	Fläche	Grundstückswert	Grundstückswert
	m²	*€/m²*	*€*
Vorderland	683,00	100,00	68.300

MUSTER

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	1.01 Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Fiktives Baujahr	1992
Ausstattung	gehoben (3,50)

Gewerk	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände			x	x		23
Dach			x	x		15
Fenster und Außentüren			x	x		11
Innenwände und -türen			x	x		11
Deckenkonstruktion und Treppen			x	x		11
Fußböden			x	x		5
Sanitäreinrichtungen			x	x		9
Heizung			x	x		9
Sonstige technische Ausstattungen			x	x		6
Kostenkennwert Stufe (€/m² BGF)	559	619	713	858	1.076	

Herstellungskosten vor Zu-/Abschlägen	785 €/m² BGF

Nicht in BGF erfasste Bauteile

Bauteil	Anz.	HK €	BoG	Zuschlag €/m² BGF
Balkon	1	7.340	nein	20
Terrasse	1	20.050	nein	56
Wintergarten Holz	1	40.800	nein	114

Herstellungskosten im Basisjahr	975 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Stand: 1. Quartal 2025, Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.825 €/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

MUSTER

9 Erläuterungen zum Sachwert

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 Wertzuschlägen 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.

MUSTER

10 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert	68.300 €
	Sachwert	489.280 €
	Ableitung vom Sachwert	489.280 €
Zwischensumme (lastenfrei)		489.000 €
Lasten	Leitungsrecht/-duldungsrecht	-0 €
	Grenzbebauung	-1.025 €
Marktwert (gerundet)		**488.000 €**

MUSTER

11 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.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuer, 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-/Eloxalblech, 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**

MUSTER

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, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Ölfarbenanstrich, 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**

MUSTER

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, 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 Fassadenmit 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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelement
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

MUSTER

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 (oberflächen-strukturiert, 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; Automatiktüren
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. Automatiktüren; 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

MUSTER

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

12 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 abgabenpflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig 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
WNFl.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

MUSTER

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

MUSTER

13 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 Rechtmängel 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 Sachverständigten 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.

MUSTER

14 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

MUSTER

15 Anlagenverzeichnis

Fotos:

Straßenansicht
Wohnzimmer
Küche
Badezimmer
Schlafzimmer

Anlagen:

Amtlicher Lageplan
Baugenehmigung
Flurkarte
Grundbuchauszug
Grundrisse
Grundstückskaufvertrag

MUSTER

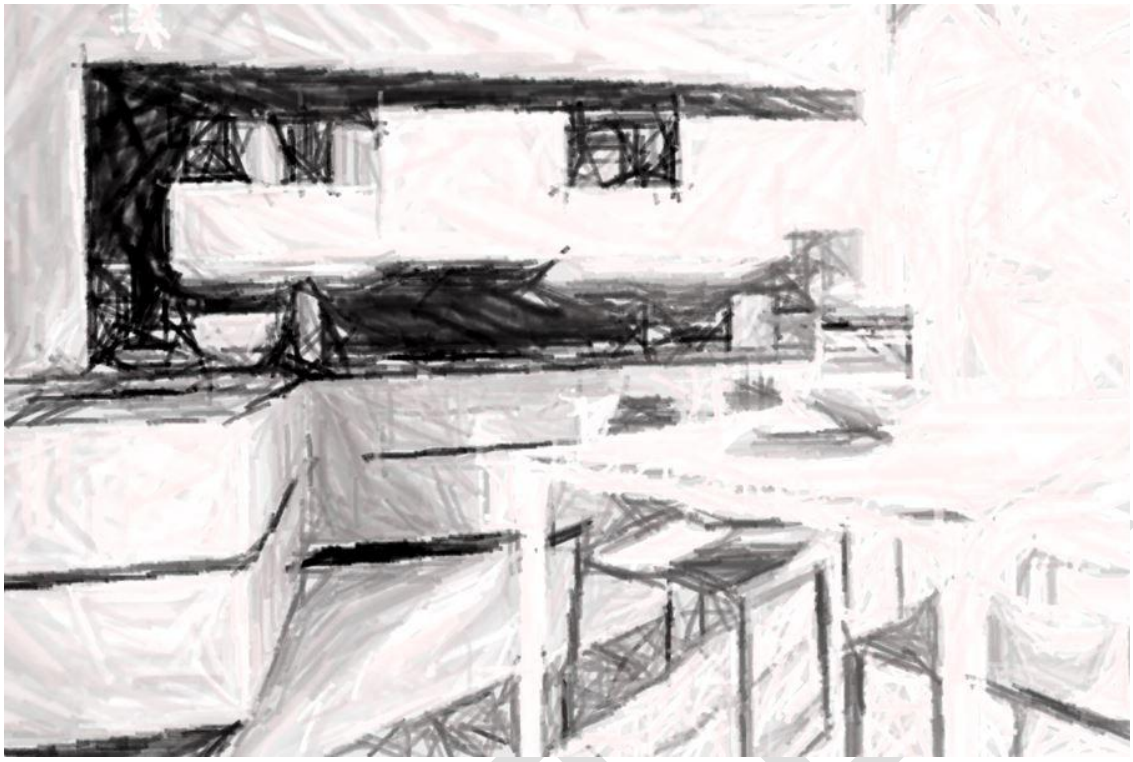
16 Fotos

Straßenansicht

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto der Straßenansicht stehen …

Wohnzimmer

Hier könnten Ihre Anmerkungen zum Foto des Wohnzimmers stehen …

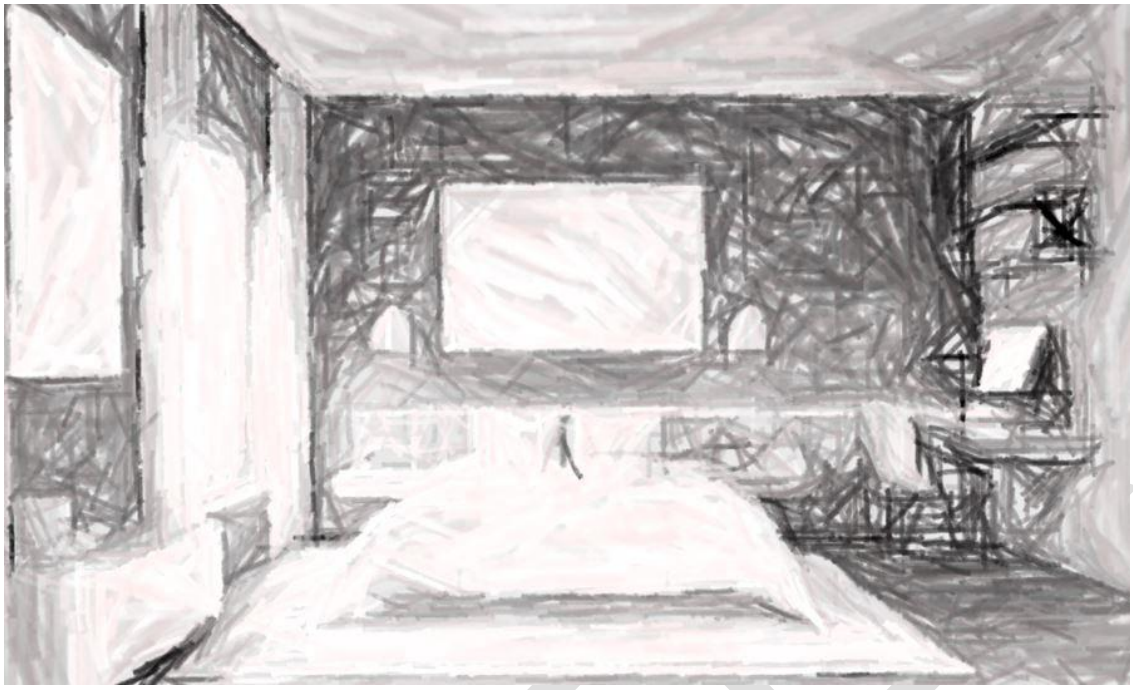


Küche

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

17 Anlagen

MUSTER