

# Immobilienbewertung

## Vergleichswertberechnung



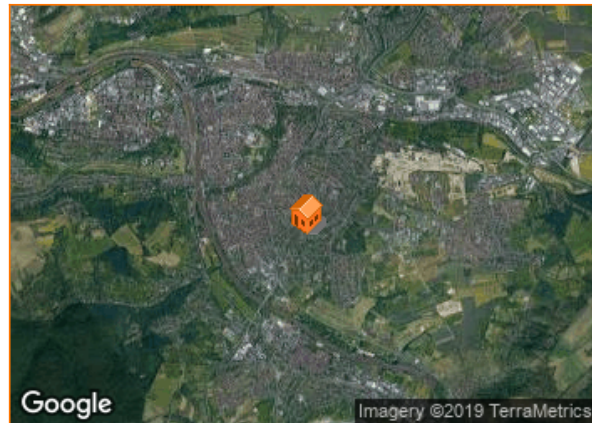
Erstellt von  
**Herr Sebastian Ruppert**  
**GROSSRAUM Immobilien GmbH & Co. KG**  
**Friedenstr. 5a, 97072 Würzburg**

Erstellt am **xx.xx.2019**

Straßenkarte



Luftaufnahme



*Bewertete Immobilie*  
**Wohnung**  
**Gegenbaurstraße**  
**97074 Würzburg**

## Ergebnis Ihrer Immobilienbewertung\* inklusive besonderer Ausstattungskriterien und Grundstück

Durchschnittlich gerundeter Marktwert für diese Immobilie

**190.000 Euro**

Durchschnittlicher Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

**3.450 Euro**

### Weitere Wertinformationen

Durchschnittlicher Gesamtwert für diese Immobilie

**190.000 Euro**

Durchschnittlicher Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

**3.450 Euro**

Ermittelte Schwankung des Wertes \*

**6 %**

Wertschere pro m<sup>2</sup>

**3.250 - 3.650 Euro**

Resultierende Wertschere

**179.000 - 202.000 Euro**

Durchschnittliche Mietpreise für dieses Objekt in Frauenland\*\*

**390 - 781 Euro**

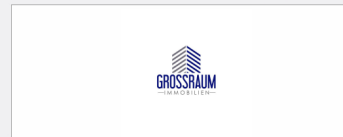
### Individuelle Ergänzungen

Garage/Carport/Stellplätze *(In den 190.000 Euro bereits enthalten)*

**3.350 Euro**

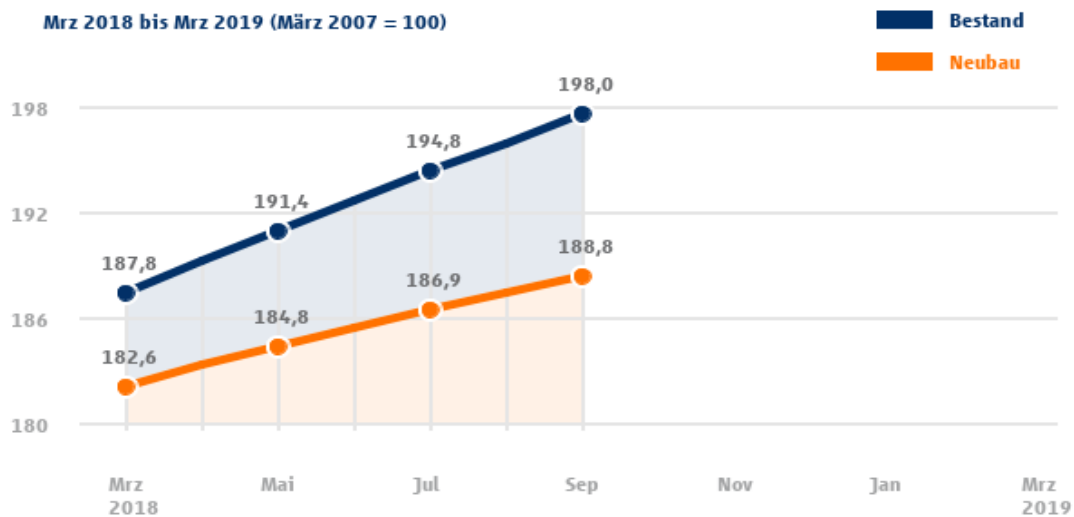
\* Die ermittelte Schwankung des Wertes gibt an, um wie viel Prozent die Werte der verwendeten Vergleichsobjekte im Durchschnitt vom Mittelwert (errechneter Marktwert der bewerteten Immobilien) abweichen. Selbst für sehr ähnliche Immobilien werden teilweise sehr unterschiedliche Preise verlangt und bezahlt. Die Wertschere erhöht sich, je ungewöhnlicher eine Immobilie ist. Objekte in Märkten mit wenig Angebot und Nachfrage haben regelmäßig höhere Wertschere. So haben z.B. Wohnungen in Ballungszentren wesentlich geringere Wertschere als Einfamilienhäuser im ländlichen Bereich. Die Wertschere informiert zusätzlich über die Homogenität des Immobilienmarkts für das Bewertungsobjekt. Soweit die Schwankung des ermittelten Wertes über 20% liegt, empfiehlt es sich einen Fachmann für Immobilienbewertung zur Interpretation des Ergebnisses hinzuzuziehen.

\*\* Die durchschnittlichen Mietpreise in dem angegebenen Gebiet basieren auf den Angebotsdaten der letzten 2 Jahre von ImmobilienScout24. Der Wert dient lediglich als Orientierungswert und zeigt den Durchschnitt ohne die individuellen Besonderheiten der Immobilie zu berücksichtigen. Der Wert wird nichtsdestotrotz entsprechend der individuellen Wohnflächengröße dieses Bewertungsobjektes berücksichtigt. Weiterhin wird unterschieden nach Bestandsimmobilien oder Neubaummobilien (=aktuelles Kalenderjahr oder vergangenes Kalenderjahr).

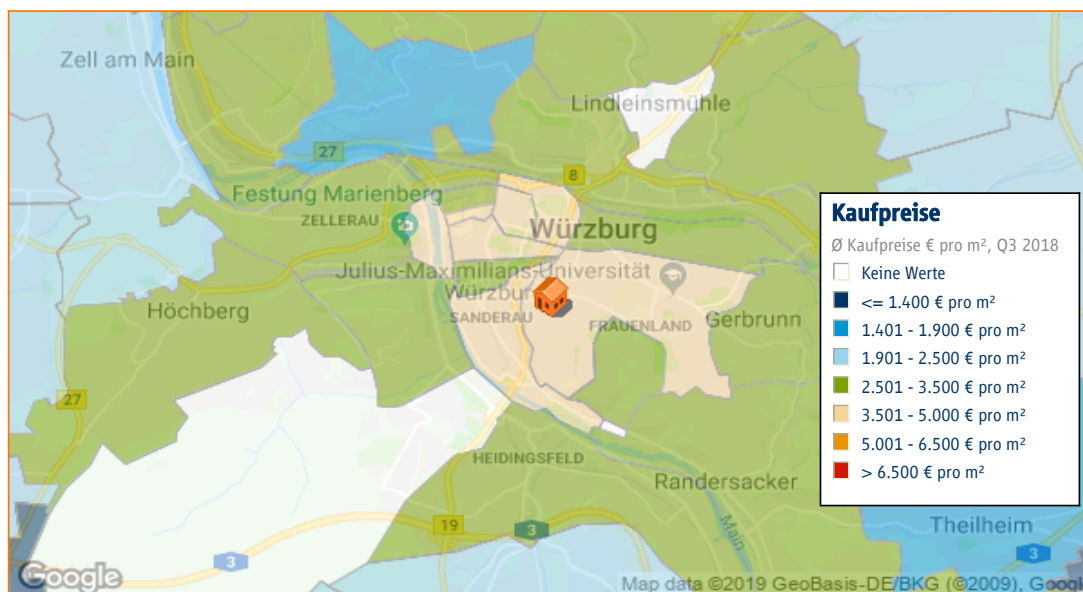


### Preisinformationen von ImmobilienScout24

#### Immobilienindex IMX für Eigentumswohnungen in Deutschland <sup>a)</sup>

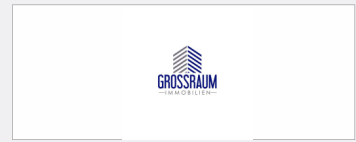


#### Regionale Kaufpreisinformation für Wohnungen <sup>b)</sup>



#### Quellen

- <sup>a)</sup> Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Wohnungen unterschieden in Neubau (Baujahr max. 1 Jahr vor Indexerstellung) und Bestand.
- <sup>b)</sup> Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem Quartal 3/2018, pro ausgewiesener Region mindestens 10 Angebote als Datenbasis.



### Wohnumfeldinformationen\*

Demografische Daten	Ihre Nachbarschaft**	Würzburg
Einwohner	<b>1.238</b>	124.665
Personen im Haushalt (Durchschnitt)	<b>1,44</b>	1,63
<b>Altersverteilung</b>		
0 - 14 Jahre	<b>9,5%</b>	10,0%
15 - 29 Jahre	<b>26,5%</b>	26,8%
30 - 44 Jahre	<b>21,2%</b>	20,8%
45 - 59 Jahre	<b>16,8%</b>	17,8%
60 - 64 Jahre	<b>4,8%</b>	4,7%
ab 65 Jahre	<b>21,2%</b>	20,0%
<b>Einkommensverteilung Haushalte mit monatl. Nettoeinkommen</b>		
0 - 900 EUR	<b>0,1%</b>	0,8%
900 - 1.500 EUR	<b>17,1%</b>	14,5%
1.500 - 2.600 EUR	<b>40,6%</b>	40,0%
2.600 - 3.600 EUR	<b>23,2%</b>	20,0%
3.600 - 5.000 EUR	<b>11,9%</b>	13,2%
ab 5.000 EUR	<b>7,1%</b>	11,4%
<b>Kennzahlen*</b>		
Arbeitslosenquote	<b>9,8%</b>	7,4%
Ausländeranteil	<b>7,0%</b>	9,0%
Mieterquote	<b>74,7%</b>	74,2%
Eigentümerquote	<b>25,3%</b>	25,8%
Kaufkraft Index (BRD=100)	<b>117,4</b>	113,9

\* Quelle: infas 360 GmbH, 2016

\*\* Auf Basis von Stimmbezirken wurde Deutschland in ca. 75.000 Nachbarschaften eingeteilt. Diese Nachbarschaften umfassen jeweils ca. 500 Haushalte



## 2. Angaben zum Objekt\*

Angaben zum Objekt		Allgemeine Angaben	
<b>Wohnung</b> <b>Gegenbaurstraße</b> <b>97074 Würzburg</b> <b>Deutschland</b>		Objekt ist vermietet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Baujahr	<b>1970</b>	Dachgeschoss	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Wohnfläche	<b>55,00 m<sup>2</sup></b>	Aufzug	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Stockwerkslage	<b>2. Stockwerk</b>	Terrasse/Gartenmitbenutzung	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Zimmeranzahl	<b>2</b>	Balkon	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Garage/Carport/Stellplatz	<b>1 Stellplatz</b>	Keller/Abstellraum	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Lage		Ausstattung und Zustand	
<b>Insgesamt</b>	<b>Durchschnittlich</b>	Zustand: Sanierungsbedürftig, Gepflegt, Neuwertig Qualität: Einfach, Normal, Gehoben, Luxus	
Raumaufteilung/-Zuschnitt	<b>Durchschnittlich</b>	Dämmung	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
Besonnung / Belichtung	<b>Durchschnittlich</b>	Dach	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
Aussicht	<b>Durchschnittlich</b>	Fenster	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
Lagebeurteilung	<b>Durchschnittlich</b>	Mauerwerk	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
		Bodenbelag	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
		Sanitär	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
		Heizung	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
		<b>Insgesamt</b>	<input type="radio"/> Zustand <input checked="" type="radio"/> Sanierungsbedürftig <input type="radio"/> Gepflegt <input type="radio"/> Neuwertig <input type="radio"/> Qualität <input type="radio"/> Einfach <input type="radio"/> Normal <input checked="" type="radio"/> Gehoben <input type="radio"/> Luxus
Besondere Ausstattungsmerkmale			
<b>Ausstattungsmerkmal</b>	<b>Herstellungsjahr</b>	<b>Herstellungskosten</b>	
Einbauküche	2013	10.000 Euro	

## Erläuterungen

### A. Wertermittlungsverfahren

#### Verfahrenswahl

Für die Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §15 ImmoWertV verwendet.

#### Herkunft Vergleichspreise

Die Vergleichspreise stammen aus dem Datenbestand von ImmobilienScout24. Verwendet werden bei den Objekten jeweils die letzten eingestellten Preis- und Objektinformationen. Bei den in der Datenbank angegebenen Preisen handelt es sich um Angebotspreise. Auf die Angebotspreise wird ein statistisch berechneter Abschlag auf den tatsächlichen Verkaufspreis vorgenommen. Dieser Abschlag wird auf Basis des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage von Objekten dieser Art berechnet.

#### Auswahl Vergleichspreise

Die Auswahl der verwendeten Vergleichsobjekte erfolgt mit Hilfe eines Ähnlichkeitsalgorithmus. Eine Bewertung erfolgt nur, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Zustandskriterien gefunden wurde.

#### Berücksichtigte Abweichungen

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind Abweichungen von wertbeeinflussenden Merkmalen der Vergleichsobjekte durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Abweichende wertbeeinflussende Zustandsmerkmale werden mit Hilfe von Faktoren berücksichtigt, die durch die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank ermittelt wurden. Die einzelnen Abweichungen bzw. Unterschiede der Objekte werden vom Markt hinsichtlich der Preisfindung unterschiedlich und nicht proportional berücksichtigt. Einzelne Zustandsmerkmale werden unterschiedlich durch einen höheren Preis honoriert bzw. mit einem Preisabschlag berücksichtigt. Deshalb werden 6 preisrelevante Merkmale berücksichtigt und nach ihrem Einfluss auf den Wert gewichtet. Abweichende Zeitpunkte der Wert- bzw. Preisfindung werden durch Zuhilfenahme des ImmobilienScout24-Immobilienindex IMX korrigiert.

#### Aufschlag für Modernisierungsmaßnahmen

Um den individuellen Modernisierungszustand des zu bewertenden Objektes zu berücksichtigen, werden die gemachten Angaben zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Form eines Aufschlags mit dem ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterwert verrechnet.

#### Rundungen der Ergebniswerte

Die Endergebniswerte werden gerundet. Aufgrund dieser Rundungsberechnungen kann es unter Umständen zu leichten Abweichungen kommen, wenn diese Ergebniswerte gegeneinander verglichen werden.

### B. Wert beeinflussende Faktoren

Der oben aufgeführte Wert beruht auf dem Baujahr und dem Zustand des Bewertungsobjektes. Folgende ungewöhnliche Eigenschaften des Objekts sind beim ermittelten Wert nicht enthalten und noch zusätzlich zu berücksichtigen:

#### Modernisierungs- oder Instandhaltungszustand

Soweit beim Objekt übliche und notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt wurden, sind die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen vom ermittelten Wert abzuziehen. Hierzu gehören z.B. veraltete Heizungs- oder Sanitäranlagen, erneuerungsbedürftige Wand- und Bodenbeläge oder notwendige Malerarbeiten. Überprüfen Sie die Immobilie auf notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Erkundigen Sie sich ggf. bei Ihren Handwerksbetrieben über die anfallenden Kosten.

#### Wert beeinflussende Eintragungen ins Grundbuch

Eintragungen im Grundbuch können für den Wert der Immobilie von entscheidender Bedeutung sein. So haben persönliche Dienstbarkeiten, wie z.B. Wohnungsrecht oder Nießbrauch, i.d.R. immer einen wesentlichen wertmindernden Einfluss. Dagegen stellen nicht wesentlich nutzungsbeeinträchtigende Grunddienstbarkeiten, wie z.B. einfache Leitungsrechte, meist eine zu vernachlässigende Beeinträchtigung dar. Überprüfen Sie hierzu die Abteilung II des Grundbuchauszugs. Sollten hier entsprechende Eintragungen vorhanden sein, informieren Sie sich bezüglich ihrer Bedeutung bei einem Gutachter oder Notar. In das Grundbuch können Sie, bei berechtigtem Interesse, am Grundbuchamt des Amtsgerichts Einsicht nehmen.

#### Instandhaltungsrücklage und Rückstände am Hausgeld

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine Rückstände am Hausgeld vorhanden sind. Weiterhin wird ungeprüft unterstellt, dass von der Eigentümergemeinschaft eine angemessene (objekt- und baujahrgemäße) Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie von der Hausverwaltung.

#### Zeitraumauswahl für Baujahr

Die Objekte sind bezüglich des Baujahres in geeignete Baujahresklassen eingeteilt. Falls Sie einen Zeitraum ausgewählt haben, wird der passende durchschnittliche Baujahreswert verwendet.

## Rechtliche Hinweise

### Ermittlungsgrundlagen

Die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich der Lage und der Vergleichsobjekte beruhen auf den Daten der Immobilien Scout GmbH (Immobilienangebote und -gesuche), sofern nicht anders angegeben. Lediglich die Angaben des Nutzers bilden den Ausgangspunkt dieser automatisierten Berechnung. Es erfolgt keine vor-Ort-Begutachtung des Objektes.

### Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Immobilien Scout GmbH, Berlin.

### Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine reine Online-Wertermittlung. Die in diesem Dokument aufgeführten und ermittelten Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Anwenders, die seitens der Immobilien Scout GmbH nicht überprüft werden können.

Eine Besichtigung des Objektes vor Ort hat nicht stattgefunden. Daher wird keine Haftung für die Korrektheit der hier dargestellten Daten übernommen.

### Sonstige Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Objekt von der Immobilien Scout GmbH nicht besichtigt wurde. Untersuchungen bezüglich der Bausubstanz, eventuell vorhandener statischer Mängel, sowie Schädlingsbefall oder Altlasten wurden von der Immobilien Scout GmbH nicht durchgeführt.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Das ausgewiesene Ergebnis stellt eine Wertindikation und kein Verkehrswertgutachten im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften dar.

### Erstellt mit Hilfe der Datenbasis von

Immobilienbewertung von  
Immobilien Scout GmbH

*Die Nr. 1 rund um Immobilien*

Andreasstr. 10

10243 Berlin

Tel: 030 - 24 301 1100

Fax: 030 - 24 301 1110

HRB 69108 Amtsgericht Charlottenburg

USt-IdNr. DE 200269419

## Vergleichsobjekte als Wertberechnungsgrundlage

### Hinweis:

Soweit in unmittelbarer Nähe nicht genügend geeignete Vergleichsobjekte gefunden werden, können Objekte in einer Entfernung von bis zu 30 km Luftlinie herangezogen werden. Weiter entfernte Vergleichsobjekte werden jedoch nur dann verwendet, wenn sie sich in einer vergleichbaren Lage befinden und das Vergleichsobjekt hinsichtlich seiner Eigenschaften weitgehend mit dem Zustand des Bewertungsobjekts übereinstimmt. Soweit die Lagequalität des Vergleichsobjektes vom Bewertungsobjekt abweicht, wird dies durch einen entsprechenden Zu- bzw. Abschlag in der Berechnung berücksichtigt.

Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
1.	<b>Erthalstrasse, 97074, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	2.000,00 Euro
	Angebot vom	01.04.2012	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1980	912,35 Euro
	Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Ja	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>2.912,35 Euro</b>
2.	<b>Erthalstraße, 97074, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	3.181,82 Euro
	Angebot vom	01.07.2018	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1950	-70,26 Euro
	Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.111,56 Euro</b>
3.	<b>Grünwaldstr., 97072, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	2.203,26 Euro
	Angebot vom	01.11.2014	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1955	1.009,71 Euro
	Wohnfläche	53,33 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Ja	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.212,97 Euro</b>
4.	<b>Grünwaldstr., 97072, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	2.403,78 Euro
	Angebot vom	01.01.2016	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1955	874,35 Euro
	Wohnfläche	68,85 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Ja	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.278,13 Euro</b>



Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
5.	<b>Neubergstraße, 97072, Sanderau</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	3.634,62 Euro
	Angebot vom	01.11.2015	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1980	-342,73 Euro
	Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.291,89 Euro</b>
6.	<b>Friedenstraße, 97072, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	3.000,00 Euro
	Angebot vom	01.02.2018	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1980	322,74 Euro
	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Ja	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.322,74 Euro</b>
7.	<b>Grünwaldstr., 97072, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	2.402,47 Euro
	Angebot vom	01.04.2015	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1955	1.012,14 Euro
	Wohnfläche	63,06 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Ja	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.414,61 Euro</b>
8.	<b>Tröltzschstr., 97072, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	2.395,66 Euro
	Angebot vom	01.03.2015	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1955	1.074,06 Euro
	Wohnfläche	46,96 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Ja	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.469,72 Euro</b>
9.	<b>Florastraße, 97072, Würzburg</b>	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	2.565,00 Euro
	Angebot vom	01.03.2013	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1955	921,90 Euro
	Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>	
	Balkon/Gartennutzung	Nein	
	Vermietet	Ja	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>3.486,90 Euro</b>
Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	

# Immobilienbewertung

## Vergleichswertberechnung



### 10. Erthalstr., 97074, Würzburg

Angebot vom 01.01.2018

Baujahr 1976

Wohnfläche 58 m<sup>2</sup>

Balkon/Gartennutzung Ja

Vermietet Nein

Angebotspreis pro m<sup>2</sup> 3.396,55 Euro

Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften 347,86 Euro

**Korrigierter Wert 3.744,41 Euro**

**Resultierender durchschnittlicher korrigierter Quadratmeterwert der Vergleichsobjekte**

**3.325 Euro**

## Anpassungsberechnung für Nutzwertangaben und besondere Ausstattungskriterien

Resultierender durchschnittlicher absoluter Objektwert

182.849 Euro

Anpassungen für Nutzwertangaben

0 Euro

Zuschlag für Garage/Carport/Stellplatz

3.350 Euro

Zeitwert Einbauküche

4.000 Euro

**Durchschnittlicher gerundeter Gesamtwert für diese Immobilie inklusive der besonderen Ausstattungskriterien**

**190.000 Euro**

## Erläuterung Ausstattungs- und Nutzwertmerkmale

### Hinweis:

Die hier angeführten Merkmale sollen als Beispiele gelten, um die Zuordnung für die Bewertung zu erklären bzw. zu erleichtern. Objekte, welche ein bestimmtes Merkmal zugewiesen bekommen haben, können daher Abweichungen von den hier genannten Beispielen aufweisen.

### Beispiele für die Bewertung des Mauerwerks:

<b>Luxus</b>	Naturstein mit hohem Standard, Fassade aufwändig gearbeitet
<b>Gehoben</b>	Massivbau oder Skelettbauweise, hochwertige Fassade
<b>Durchschnittlich</b>	Massivbau, hochwertige Holzständerbauweise, farbiger Putz/Stuck
<b>Einfach</b>	Fertigbau, Massivbau mit einfachem Putz oder Anstrich

### Beispiele für die Bewertung des Daches:

<b>Luxus</b>	Komplexer Ausbau mit hohem Standard, Schiefer-/Reet-Dachabdeckung, hochwertige Dachpfannen
<b>Gehoben</b>	Ausgebaut mit hohem Standard
<b>Durchschnittlich</b>	Mittlerer Standard, Tondachpfannen
<b>Einfach</b>	Ohne Dämmung, Dachabdeckung Betondachpfannen, Bitumenbahnen (Erdpech) oder Kunststoff

### Beispiele für die Bewertung der Dämmung:

<b>Luxus</b>	Sehr hochwertige Dämmung der Wände
<b>Gehoben</b>	Zusätzlich aufgebrachte Dämmung, z.B. Vollwärmeschutz
<b>Durchschnittlich</b>	Baujahresbedingte Standarddämmung, einfache Dämmung
<b>Einfach</b>	Keine Dämmung, dünnes Mauerwerk (<36,5 cm)

### Beispiele für die Bewertung der Fenster:

<b>Luxus</b>	Raumhoch, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
<b>Gehoben</b>	Isolierverglasung mit Sonnen- und Blendschutz
<b>Durchschnittlich</b>	Isolierverglasung
<b>Einfach</b>	Einfachverglasung



### Beispiele für die Bewertung der Bodenbeläge:

<b>Luxus</b>	Naturstein und Holzparkett/Massivparkett mit aufwendiger Verlegung
<b>Gehoben</b>	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, massiver Holzdielenboden
<b>Durchschnittlich</b>	Mittlere Preisklasse (PVC, Linoleum, Fliesen, Holzdielen, Teppich, Laminat)
<b>Einfach</b>	Untere Preisklasse (PVC, Linoleum, Nadelfilz, Laminat)

### Beispiele für die Bewertung der Heizung:

<b>Luxus</b>	Klimaanlage, Solaranlagen, Wärmerückgewinnung
<b>Gehoben</b>	Zentralheizung, Fußboden- oder Wandheizung, zentrale Warmwasserbereitung
<b>Durchschnittlich</b>	Zentralheizung, Mehrraum-Kachelöfen, Fernwärme
<b>Einfach</b>	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Warmwasserboiler

### Beispiele für die Bewertung von Sanitärinstallationen:

<b>Luxus</b>	Mehrere großzügige Bäder mit exklusiver Ausstattung, Bidet, Whirlpool
<b>Gehoben</b>	1-2 Bäder und Gäste-WC, raumhoch gefliest oder hochwertige Fliesen und Sanitärausstattung
<b>Durchschnittlich</b>	Standardausstattung bis 2m hoch gefliest
<b>Einfach</b>	1 Bad & WC, Ölfarbanstrich, Fliesenspiegel



### Beispiele für die Bewertung von Raumaufteilung/-zuschnitt:

<b>Sehr gut</b>	Sehr großzügige Raumaufteilung
<b>Gut</b>	Große Räume, gut geschnitten, gutes Verhältnis Diele/Zimmer
<b>Durchschnittlich</b>	Räume von normaler Größe und üblichem Zuschnitt
<b>Schlecht</b>	Kleine Räume, ungünstig geschnitten, z.B. Durchgangszimmer
<b>Sehr schlecht</b>	Sehr kleine Räume, Räume teilweise nicht nutzbar

### Beispiele für die Bewertung von Besonnung/Belichtung:

<b>Sehr gut</b>	Sehr helle Räume, großzügige Fensterflächen
<b>Gut</b>	Helle Räume
<b>Durchschnittlich</b>	Räume sind weder besonders hell noch besonders dunkel
<b>Schlecht</b>	Räume sind dunkel
<b>Sehr schlecht</b>	Sehr dunkle Räume, teilweise ohne Fenster

### Beispiele für die Bewertung von Aussicht:

<b>Besonders attraktiv</b>	Berg- oder Seeblick
<b>Attraktiv</b>	Blick auf Grünanlagen oder Aussicht aus Dachgeschoss
<b>Durchschnittlich</b>	typisch für die Lage und die Umgebung
<b>Unattraktiv</b>	Aussicht auf unattraktive Nachbarbebauung
<b>Besonders unattraktiv</b>	Aussicht auf Industrienutzung oder Autobahn

### Beispiele für die Bewertung von Lagebeurteilung:

<b>Besonders ruhig</b>	am Waldrand oder in Alleinlage
<b>Ruhig</b>	in Sackgasse oder verkehrsberuhigte Straße
<b>Durchschnittlich</b>	Typisch für die Wohnumgebung
<b>Belastet</b>	Belastung durch Straßenverkehr
<b>Besonders belastet</b>	Sehr starker Straßenverkehr oder benachbartes Industriegelände