

# Immobilienbewertung

Vergleichswertberechnung



*Wertermittlungsobjekt*

**Einfamilienhaus  
Messerstraße 46  
42657 Solingen**

*Erstellt von*

**Frau Ulrike Peters  
Bergisches Wohnen  
Wiener Str. 20  
42657 Solingen**

*Abfragestichtag*  
**02.07.2014**

*Bewertungs-ID*  
**19330717**

**Automatische Wertermittlung**

mit Hilfe Deutschlands größter  
Immobilien-Datenbasis

## Inhalt

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Ergebnis Immobilienwert                        | <b>S. 2</b>  |
| 2. Preisinformationen von ImmobilienScout24       | <b>S. 3</b>  |
| 3. Lagebeschreibung                               | <b>S. 4</b>  |
| 4. Objektbeschreibung                             | <b>S. 6</b>  |
| 5. Erläuterungen                                  | <b>S. 7</b>  |
| 6. Rechtliche Hinweise                            | <b>S. 8</b>  |
| 7. Vergleichsobjekte als Wertberechnungsgrundlage | <b>S. 9</b>  |
| 8. Erläuterung Ausstattungs- und Nutzwertmerkmale | <b>S. 12</b> |

**Erstellt mit Hilfe der Datenbasis von**

Immobilienbewertung von  
Immobilien Scout GmbH  
Andreasstr. 10  
10243 Berlin

**IMMOBILIEN  
SCOUT24**

## 1. Ergebnis Immobilienwert

Wertermittlungsobjekt

**Einfamilienhaus**  
**Messerstraße 46**  
**42657 Solingen**

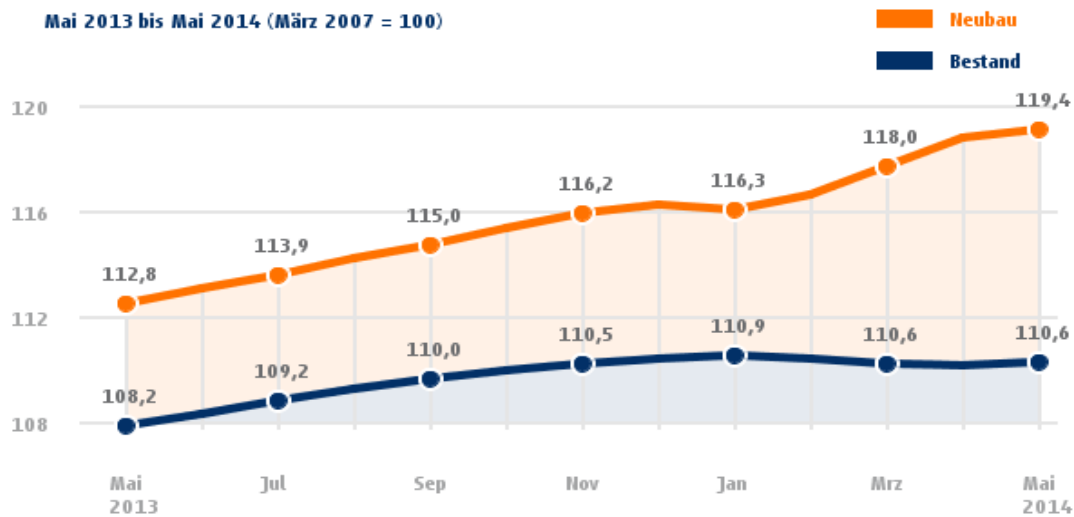
Ermittelter durchschnittlicher Marktwert	<b>309.000 Euro</b>
Durchschnittlicher Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>1.750 Euro</b>
Ermittelte Schwankung des Wertes*	<b>10 %</b>
Ermittelte Wertspanne pro m <sup>2</sup>	<b>1.600 - 1.950 Euro</b>
Resultierende Wertspanne	<b>278.000 - 340.000 Euro</b>
<hr/>	
Durchschnittliche Mietpreise für dieses Objekt in Burg/Höhscheid**	<b>910 - 1.380 Euro</b>

\* 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 Wertspanne erhöht sich, je ungewöhnlicher eine Immobilie ist. Objekte in Märkten mit wenig Angebot und Nachfrage haben regelmäßig höhere Wertspannen. So haben z.B. Wohnungen in Ballungszentren wesentlich geringere Wertspannen als Einfamilienhäuser im ländlichen Bereich. Die Wertspanne 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 hinzu zu ziehen.

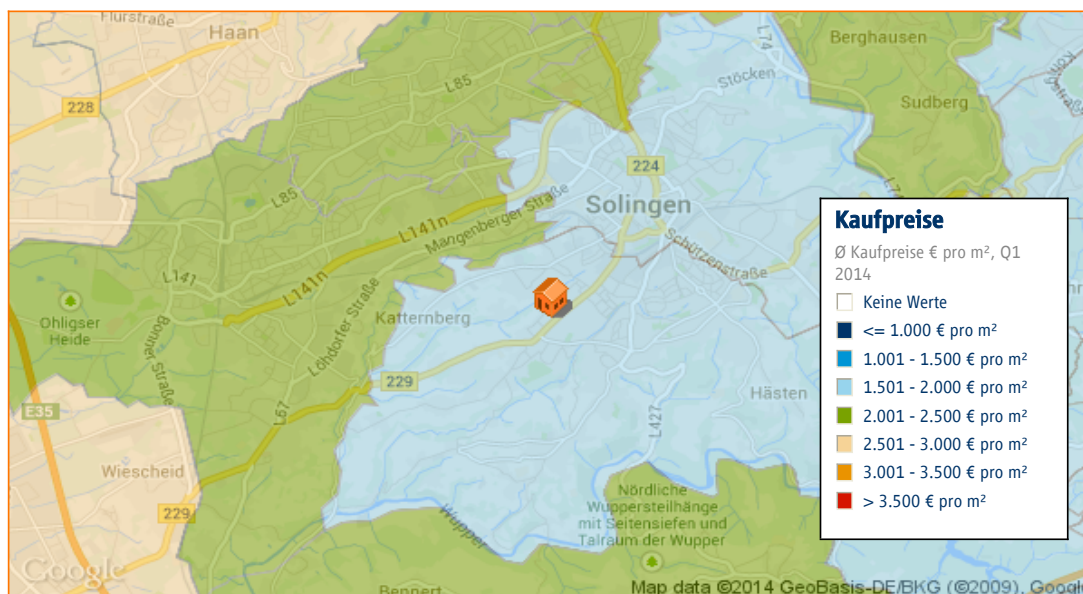
\*\* Die durchschnittlichen Mietpreise in dem angegebenen Gebiet basieren auf den Angebotsdaten der letzten 2 Jahre von ImmobilienScout24. Der Wert dient lediglich als Orientierungswert und zeigt den Durchschnitt ohne die individuellen Besonderheiten der Immobilie zu berücksichtigen. Der Wert wird nichtsdestotrotz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

## 2. Preisinformationen von ImmobilienScout24

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



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



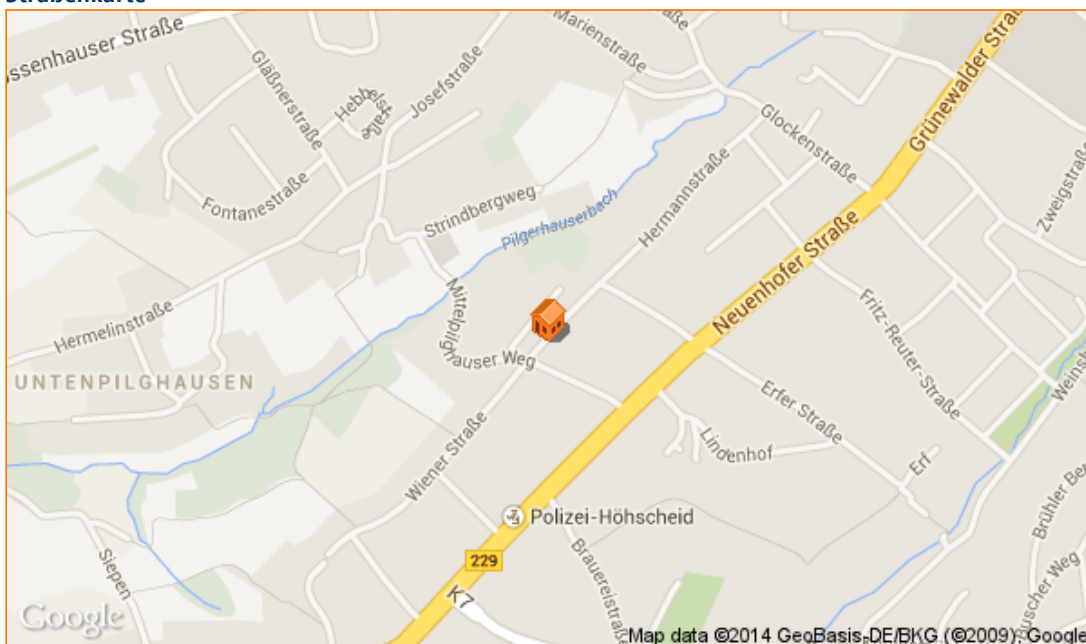
#### Quellen

- <sup>a)</sup> Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Baujahr max. 1 Jahr vor Indexerstellung) und Bestand.  
<sup>b)</sup> Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem Quartal 1/2014, pro ausgewiesener Region mindestens 10 Angebote als Datenbasis.

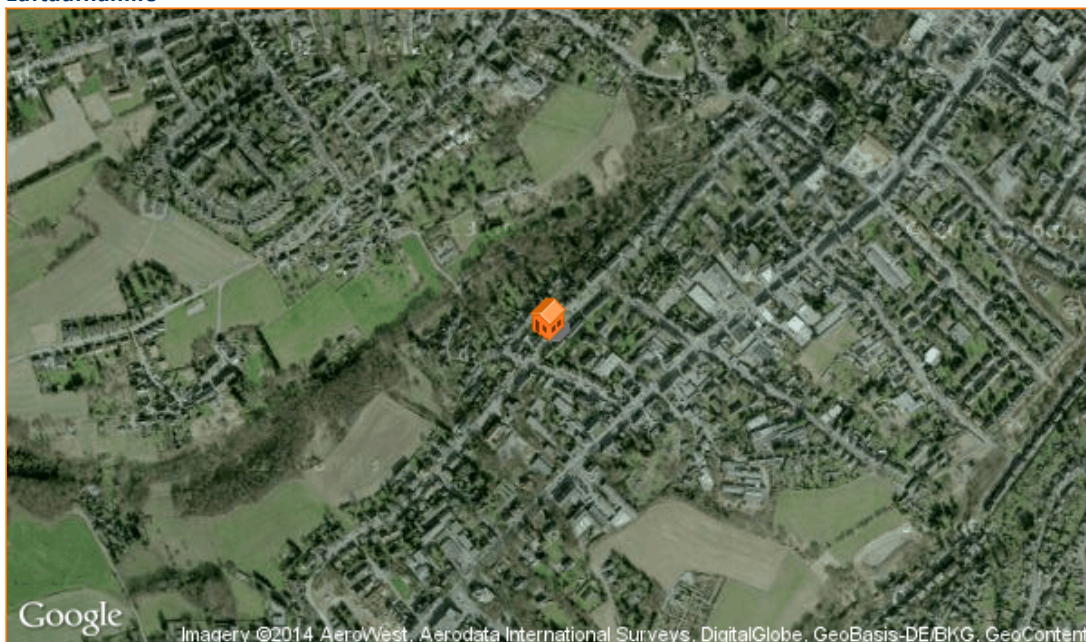
### 3. Lagebeschreibung

**Einfamilienhaus**  
**Messerstraße 46**  
**42657 Solingen**

#### Straßenkarte



#### Luftaufnahme





	<b>Ihre Nachbarschaft**</b>	<b>Solingen, Stadt</b>
Einwohner	<b>1.834</b>	161.779
Personen im Haushalt (Durchschnitt)	<b>1,97</b>	2,01
<b>Altersverteilung</b>		
0 - 14 Jahre	<b>13,2%</b>	14,1%
15 - 24 Jahre	<b>10,1%</b>	11,3%
25 - 49 Jahre	<b>35,5%</b>	34,8%
50 - 64 Jahre	<b>18,3%</b>	18,2%
ab 65 Jahre	<b>22,9%</b>	21,6%
<b>Einkommensverteilung Haushalte mit monatl. Nettoeinkommen</b>		
0 - 900 EUR	<b>11,9%</b>	11,5%
900 - 1.500 EUR	<b>20,3%</b>	19,5%
1.500 - 2.600 EUR	<b>32,2%</b>	31,0%
2.600 - 3.600 EUR	<b>19,5%</b>	19,0%
3.600 - 5.000 EUR	<b>7,5%</b>	8,9%
ab 5.000 EUR	<b>8,6%</b>	10,1%
<b>Kennzahlen*</b>		
	<b>Ihre Nachbarschaft</b>	<b>Solingen, Stadt</b>
Arbeitslosenquote	<b>10,7%</b>	9,5%
Ausländeranteil	<b>11,9%</b>	12,9%
Mieterquote	<b>69,2%</b>	62,7%
Eigentümerquote	<b>30,8%</b>	37,3%
Kaufkraft Index (BRD=100)	<b>98,3</b>	105,8

\* Quelle: infas GEOdaten GmbH, 2013

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



### 4. Objektbeschreibung

#### Allgemeine Angaben

**Einfamilienhaus  
Messerstraße 46  
42657 Solingen  
Solingen, Stadt  
Deutschland**

Baujahr **1920**  
Wohnfläche **175,0 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche **307,0 m<sup>2</sup>**  
Keller **Keller teilweise ausgebaut  
und hochwertig nutzbar**  
Garage/Carport/Stellplatz **2 Carports  
2 Stellplätze im Freien**

Objekt ist vermietet  Ja  Nein

#### Ausstattung\*

Ausprägung	Sehr einfach	Einfach	Durchschnittlich	Hochwertig	Sehr hochwertig
<b>Insgesamt</b>	●	●	●	●	●
Mauerwerk & Dach	●	●	●	●	●
Dämmung	●	●	●	●	●
Fenster & Außentüren	●	●	●	●	●
Innentüren	●	●	●	●	●
Wände & Fliesen	●	●	●	●	●
Bodenbeläge	●	●	●	●	●
Sanitärinstallation	●	●	●	●	●
Heizungsinstallation	●	●	●	●	●
Elektroinstallation	●	●	●	●	●

#### Besondere Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	Herstellungsjahr	Herstellungskosten
<b>Einbauküche</b>	<b>2010</b>	<b>6.000 Euro</b>
<b>Offener Kamin bzw. Kachelofen</b>	<b>2000</b>	<b>3.500 Euro</b>
<b>Gartenhäuschen, Laube bzw. Schuppen</b>	<b>1990</b>	<b>8.000 Euro</b>

#### Nutzwert\* und Wohnqualität

<b>Insgesamt</b>	<b>Gut</b>		
Raumaufteilung/-zuschnitt	<b>Durchschnittlich</b>	Aussicht	<b>Attraktiv</b>
Besonnung/Belichtung	<b>Gut</b>	Lagebeurteilung	<b>Durchschnittlich</b>

#### Umfang Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

<b>2005</b>	Wand- und Bodenbeläge	<b>Komplett</b>	<b>1996</b>	Fassade & Fenster	<b>Komplett</b>
<b>2005</b>	Bad & WC	<b>Komplett</b>	<b>2000</b>	Dach	<b>Großteils</b>
<b>2000</b>	Heizung und Warmwasseraufbereitung	<b>Großteils</b>			

\* Die *Ausstattung* eines Gebäudes betrachtet die Qualität der Bauweise sowie der verwendeten Materialien wie auch die zum Objekt gehörigen Einrichtungsgegenstände und deren Aktualität.

Der *Nutzwert* untersucht den Ausbau und die Attraktivität des Objekts in Bezug auf die mittelbare Umgebung.

Die jeweils beschriebenen Ausstattungs- und Nutzwertmerkmale sind nach Angaben des Anwenders vorherrschend im Objekt wiederzufinden. Eventuelle Abweichungen von den tatsächlichen Ausprägungen sind möglich.



## 5. Erläuterungen

### A. Wertermittlungsverfahren

#### Verfahrenswahl

Für die Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an Å§ 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 Instandhaltungsstau

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 Grundbuchs. 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.

#### Zusätzliches Baurecht

Beim ermittelten Wert wird davon ausgegangen, dass das zum Haus gehörige Grundstück abschließend bebaut ist. Ist das Grundstück wesentlich größer als es im Regelfall wäre, ist der Wert dieser zusätzliche Fläche Baurecht, wirkt sich dieses wesentlich Wert erhöhend auf den Gesamtwert des Objektes aus. Die grundsätzliche Möglichkeit einer baulichen Erweiterung kann bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abgeklärt werden.

#### 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.

## 6. 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 kann.

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



## 7. 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>Morgenstr., 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	118.500 Euro
	Angebot vom	01.11.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1900	108.321 Euro
	Wohnfläche	162m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	478m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	<b>Korrigierter Wert</b>
2.	<b>Brühler Str., 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	320.000 Euro
	Angebot vom	01.04.2010	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1938	-71.150 Euro
	Wohnfläche	180m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	790m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	<b>Korrigierter Wert</b>
3.	<b>Mittelpilghausen, 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	150.000 Euro
	Angebot vom	01.01.2014	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1900	99.018 Euro
	Wohnfläche	140m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	300m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	<b>Korrigierter Wert</b>
4.	<b>Kanalstr., 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	148.000 Euro
	Angebot vom	01.02.2014	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1910	105.826 Euro
	Wohnfläche	160m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	170m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	<b>Korrigierter Wert</b>



Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
5.	<b>Emmastraße, 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	219.000 Euro
	Angebot vom	01.04.2011	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1910	36.797 Euro
	Wohnfläche	160m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	280m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>255.797 Euro</b>
6.	<b>Obenpilghausen, 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	189.000 Euro
	Angebot vom	01.03.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1920	74.850 Euro
	Wohnfläche	148m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	150m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>263.850 Euro</b>
7.	<b>Josfstr, 42657, Solingen</b>	Angebotspreis	199.000 Euro
	Angebot vom	01.07.2010	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1927	76.410 Euro
	Wohnfläche	160m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	690m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>275.410 Euro</b>
8.	<b>Wachtelstr., 42659, Solingen</b>	Angebotspreis	229.000 Euro
	Angebot vom	01.05.2008	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1910	74.402 Euro
	Wohnfläche	160m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	250m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>303.402 Euro</b>
9.	<b>Pilghauser Straße, 42657, Solingen Katternberg</b>	Angebotspreis	249.000 Euro
	Angebot vom	01.12.2013	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1912	61.724 Euro
	Wohnfläche	200m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	380m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>310.724 Euro</b>



### Zu- und Abschläge für Renovierungs- und Nutzwertangaben

Resultierender durchschnittlicher absoluter Objektwert	265.300 Euro
Aufschlag für durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	9.374 Euro
Anpassungen für Nutzwertangaben	3.316 Euro

### Anpassungsberechnung für besondere Ausstattungskriterien

Zu-/Abschlag für besonderen Keller	19.459 Euro
Zuschlag für Garage/Carport/Stellplatz	4.765 Euro
Zeitwert Gartenhaus	1.600 Euro
Zeitwert Einbauküche	3.600 Euro
Zeitwert offener Kamin/Kachelofen	1.866 Euro

<b>Durchschnittlicher gerundeter Gesamtwert für diese Immobilie inklusive der besonderen Ausstattungskriterien</b>	<b>309.000 Euro</b>
--	---------------------

## 8. 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 von Mauerwerk & Dach:

<b>Sehr hochwertig</b>	Massivbau (Ziegelmauerwerk/Betonwände), Fassade aufwändig gearbeitet mit Zierelementen, Dachdeckung aus hochwertigen Dachpfannen/Dachziegeln
<b>Hochwertig</b>	Massivbau oder Skelettbauweise (konstruktive Bauteile bestehen bspw. aus Stahlbeton, die nicht tragenden Füllwände aus einfachen Baustoffen, wie z.B. Gasbeton) mit hochwertiger Fassade (z.B. Vollwärmeschutz, hochwertiges, unverputztes Mauerwerk [= Sichtmauerwerk])
<b>Durchschnittlich</b>	Massivbau, Holzständerbauweise bzw. Holzstapelbauweise in hochwertiger Ausführung, Beton- oder Tondachpfannen, hochwertig verputzt (farbiger Putz oder Stuck)
<b>Einfach</b>	Fertigbau (z.B. Stahlbeton) oder Massivbau mit einfachem Putz und Anstrich, Betondachpfannen/Betondachziegel
<b>Sehr einfach</b>	Einfacher Fertigbau oder veralteter Massivbau, Dachdeckung aus Bitumen-Bahnen (Erdpech) oder Kunststoff

### Beispiele für die Bewertung von Dämmungen:

<b>Sehr hochwertig</b>	Sehr hochwertige Dämmungen der Wände und des Daches
<b>Hochwertig</b>	zusätzliche Dach- oder Wanddämmung, oft bei sichtbaren Dachbalken im Innenbereich oder nachträglich von außen angebrachten Dämmplatten
<b>Durchschnittlich</b>	baujahrbedingte Standarddachdämmung (z.B. Glaswolle zwischen den Dachbalken) ohne zusätzliche Dämmung
<b>Einfach</b>	keine zusätzliche Dämmung und einfach gedämmtes Dach
<b>Sehr einfach</b>	ungedämmtes Dach, einfaches Mauerwerk (z.B. unter 36,5 cm)

### Beispiele für die Bewertung von Fenstern & Außentüren:

<b>Sehr hochwertig</b>	hochwertig wärmeschutzverglaste Kunststoff- oder Aluminiumfenster mit zusätzlichem Sonnenschutz
<b>Hochwertig</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<b>Durchschnittlich</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung
<b>Einfach</b>	einfache Holzfenster mit Standardverglasung, Doppelfenster
<b>Sehr einfach</b>	veraltete Holzfenster mit Einfachverglasung/Einscheibenverglasung

### Beispiele für die Bewertung von Innentüren:

<b>Sehr hochwertig</b>	besondere Innentüren (z.B. aus Massivholz oder Ganzglas)
<b>Hochwertig</b>	hochwertige Innentüren (z.B. holz- oder kunststofffurniert)
<b>Durchschnittlich</b>	Standard-Innentüren mit Holzzarge, teilweise mit Glaseinsatz
<b>Einfach</b>	einfache Innentüren mit Stahlzarge
<b>Sehr einfach</b>	minderwertige Innentüren

### Beispiele für die Bewertung von Wandbelägen:

<b>Sehr hochwertig</b>	Wandbeläge z.B. aus Naturstein (z.B. Marmor)
<b>Hochwertig</b>	Wandbeläge z.B. teilweise aus Naturstein oder Kunststein, Bad & WC bis unter die Decke gefliest oder Wandbelag aus hochwertigen Fliesen
<b>Durchschnittlich</b>	Wandbeläge z.B. in Bad und WC nicht bis unter die Decke gefliest, in Wohnräumen Tapete oder Sichtmauerwerk (= Ziegel sichtbar)
<b>Einfach</b>	in Bad und WC z.B. Fliesenspiegel, d.h. nur im Bereich der Sanitärinstallation gefliest, in Wohnräumen Tapete
<b>Sehr einfach</b>	Wände z.B. verputzt und gestrichen

### Beispiele für die Bewertung von Bodenbelägen:

<b>Sehr hochwertig</b>	Naturstein (Marmor), massiver Holzdielenboden oder hochwertiges Parkett (Massivparkett)
<b>Hochwertig</b>	teilweise Naturstein, hochwertiges Parkett und Teppich
<b>Durchschnittlich</b>	Fliesen oder Teppich, Korkparkett, hochwertiges Fertigparkett oder teilweise Massivparkett
<b>Einfach</b>	Fliesen, Teppich oder Laminat, Fertigparkett
<b>Sehr einfach</b>	PVC, einfacher Teppich oder Linoleum

### Beispiele für die Bewertung von Sanitärinstallationen:

<b>Sehr hochwertig</b>	Waschbecken/Wanne aus Naturstein, Ganzglasduschkabinen, besondere Ausstattungsgegenstände bspw. aus Messing, Regendusche, Duschpaneele
<b>Hochwertig</b>	moderne Ausstattungsgegenstände, hochwertige Duschkabine, hochwertige Waschtischanlage, thermostatgesteuerte Mischbatterie
<b>Durchschnittlich</b>	Ausstattungsgegenstände in Standardausführung, zweckmäßige Wannen und Waschbecken
<b>Einfach</b>	Rohrleitungen unterputz, veraltete oder einfache Ausstattungsgegenstände
<b>Sehr einfach</b>	Rohrleitungen auf Putz verlegt, veraltete Ausstattungsgegenstände

### Beispiele für die Bewertung von Heizungsinstallationen:

<b>Sehr hochwertig</b>	moderne Heiztechnik mit alternativer Energieversorgung (z.B. Erdwärme, Pellets etc.), Fußbodenheizung
<b>Hochwertig</b>	moderne Heiztechnik wie Wandheizung mit Standard-Energieversorgung (z.B. Öl oder Gas), großteils Fußbodenheizung
<b>Durchschnittlich</b>	Öl- oder Gasheizung/Gasetagenheizung mit Standardbrennern (=baujahrgemäße Heiztechnik), Plattenheizkörper, Fußbodenheizung in den Bädern
<b>Einfach</b>	einfache Ölheizung mit Standardbrenner, Stahlradiatoren
<b>Sehr einfach</b>	veraltete Einzelöfen (Öl oder Holz), Nachtspeicheröfen

### Beispiele für die Bewertung von Elektroinstallationen:

<b>Sehr hochwertig</b>	hochwertige Leerrohrverkabelung mit besonderer Steuerung, eingebaute Leuchtkörper, sehr hochwertige Steckdosen und Lichtschalter
<b>Hochwertig</b>	hochwertige Verkabelung, besondere Steckdosen und Lichtschalter, teilweise eingebaute Leuchtkörper
<b>Durchschnittlich</b>	Leitungen unterputz verlegt, Standard-Steckdosen und Lichtschalter
<b>Einfach</b>	Leitungen in Aufenthaltsräumen unter Putz verlegt, veraltete Steckdosen und Lichtschalter
<b>Sehr einfach</b>	Leitungen großteils auf Putz verlegt, veraltete Steckdosen und Lichtschalter



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

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

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

Sehr gut	sehr helle Räume, großzügige Fensterflächen
Gut	helle Räume
Durchschnittlich	Räume sind weder besonders hell noch besonders dunkel
Schlecht	dunkle Räume
Sehr schlecht	sehr dunkle Räume

### Beispiele für die Bewertung von Aussicht:

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

### Beispiele für die Bewertung von Lagebeurteilung:

Besonders ruhig	am Waldrand oder in Alleinlage
Ruhig	in Sackgasse oder verkehrsberuhigte Straße
Durchschnittlich	entsprechend der Wohnumgebung
Belastet	durch Straßenverkehr
Besonders belastet	durch starken Straßenverkehr oder Industrienutzung