

Immobilienbewertung

Vergleichswertberechnung



Wertermittlungsobjekt

Einfamilienhaus

Wolfstall 77

42799 Leichlingen Witzhelden

Erstellt von

Frau Ulrike Peters

Bergisches Wohnen

Wiener Str. 20

42657 Solingen

Abfragestichtag

21.04.2014

Bewertungs-ID

8631853

Automatische Wertermittlung

mit Hilfe Deutschlands größter
Immobilien-Datenbasis

Inhalt

- | | |
|---|--------------|
| 1. Ergebnis Immobilienwert | S. 2 |
| 2. Preisinformationen von ImmobilienScout24 | S. 3 |
| 3. Lagebeschreibung | S. 4 |
| 4. Objektbeschreibung | S. 6 |
| 5. Erläuterungen | S. 7 |
| 6. Rechtliche Hinweise | S. 8 |
| 7. Vergleichsobjekte als Wertberechnungsgrundlage | S. 9 |
| 8. Erläuterung Ausstattungs- und Nutzwertmerkmale | S. 13 |

Erstellt mit Hilfe der Datenbasis von

Immobilienbewertung von
Immobilien Scout GmbH
Andreasstr. 10
10243 Berlin

IMMOBILIEN
SCOUT24

1. Ergebnis Immobilienwert

Wertermittlungsobjekt

Einfamilienhaus

Wolfstall 77

42799 Leichlingen Witzhelden

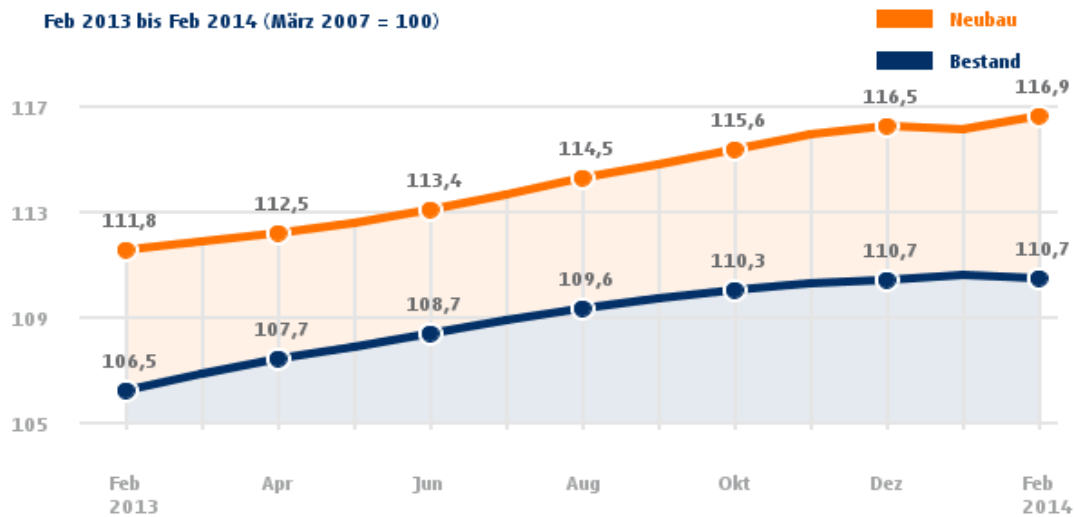
Ermittelter durchschnittlicher Marktwert	539.000 Euro
Durchschnittlicher Wert pro m ² Wohnfläche	2.100 Euro
Ermittelte Schwankung des Wertes*	17 %
Ermittelte Wertspanne pro m ²	1.750 - 2.450 Euro
Resultierende Wertspanne	448.000 - 631.000 Euro
<hr/>	
Durchschnittliche Mietpreise für dieses Objekt in Leichlingen (Rheinland)**	1.520 - 2.300 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 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.

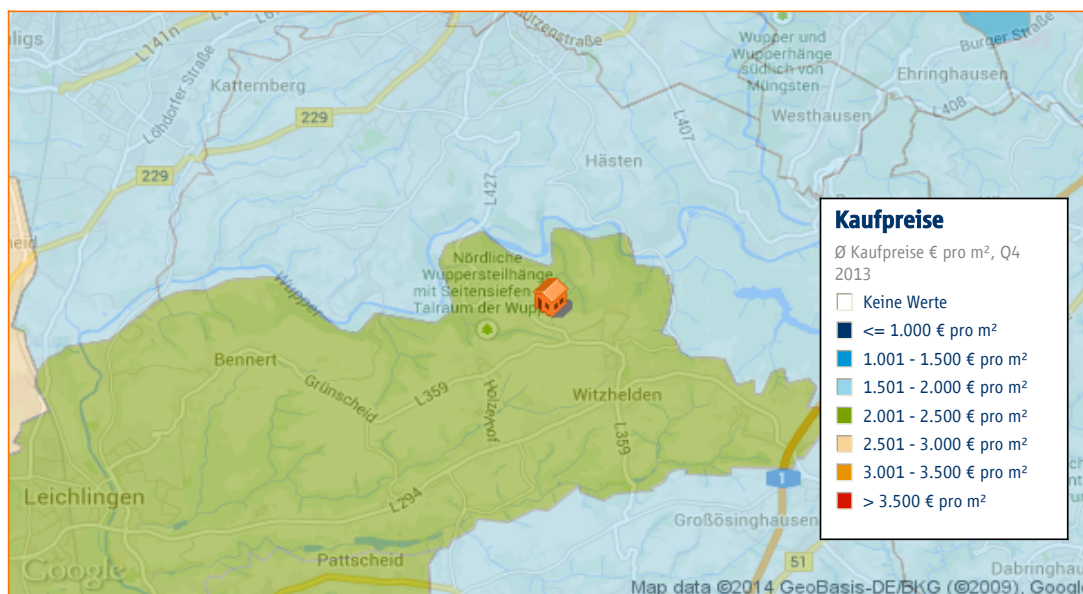
** Die durchschnittlichen Mietpreise in dem angegebenen Gebiet basieren auf den Angebotsdaten der letzten 2 Jahre von ImmobilienScout24. Der Wert dient lediglich als Orientierungswert und zeigt den Durchschnitt ohne die individuellen Besonderheiten der Immobilie zu berücksichtigen. Der Wert wird nichtsdestotrotz 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 ^{a)}



Regionale Kaufpreisinformation für Einfamilienhäuser ^{b)}



Quellen

- ^{a)} Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Baujahr max. 1 Jahr vor Indexerstellung) und Bestand.
^{b)} Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem Quartal 4/2013, pro ausgewiesener Region mindestens 10 Angebote als Datenbasis.

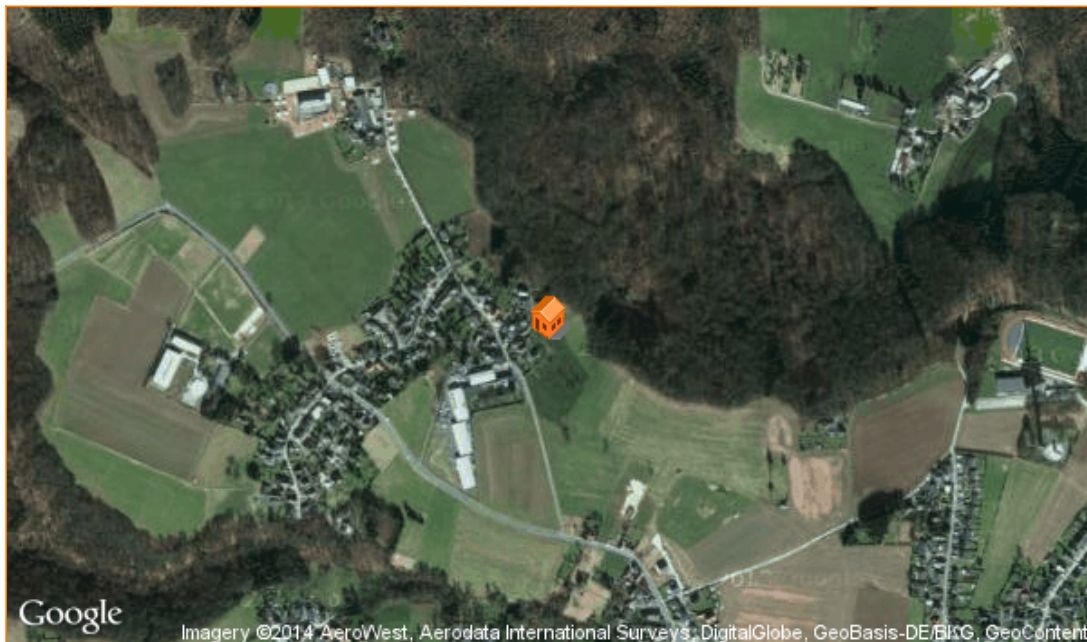
3. Lagebeschreibung

Einfamilienhaus
Wolfstall 77
42799 Leichlingen Witzhelden

Straßenkarte



Luftaufnahme



	Ihre Nachbarschaft**	Leichlingen (Rheinland), Stadt
Einwohner	1.881	27.490
Personen im Haushalt (Durchschnitt)	2,09	2,21
Altersverteilung		
0 - 14 Jahre	11,8%	14,8%
15 - 24 Jahre	7,6%	10,4%
25 - 49 Jahre	33,8%	33,0%
50 - 64 Jahre	21,5%	18,8%
ab 65 Jahre	25,3%	23,2%
Einkommensverteilung Haushalte mit monatl. Nettoeinkommen		
0 - 900 EUR	5,7%	6,7%
900 - 1.500 EUR	13,6%	16,2%
1.500 - 2.600 EUR	25,9%	29,3%
2.600 - 3.600 EUR	16,5%	17,1%
3.600 - 5.000 EUR	20,6%	16,4%
ab 5.000 EUR	17,8%	14,2%
Kennzahlen*		
	Ihre Nachbarschaft	Leichlingen (Rheinland), Stadt
Arbeitslosenquote	5,8%	6,0%
Ausländeranteil	3,2%	5,1%
Mieterquote	51,8%	51,9%
Eigentümerquote	48,2%	48,1%
Kaufkraft Index (BRD=100)	120,5	118,9

* 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
Wolfstall 77
42799 Leichlingen Witzhelden
Leichlingen (Rheinland), Stadt
Deutschland

Baujahr **1974**
 Wohnfläche **255,0 m²**
 Grundstücksfläche **1.050,0 m²**
 Keller **Keller teilweise ausgebaut und hochwertig nutzbar**
 Garage/Carport/Stellplatz **1 Doppelgarage**
1 Stellplatz im Freien

Ja Nein

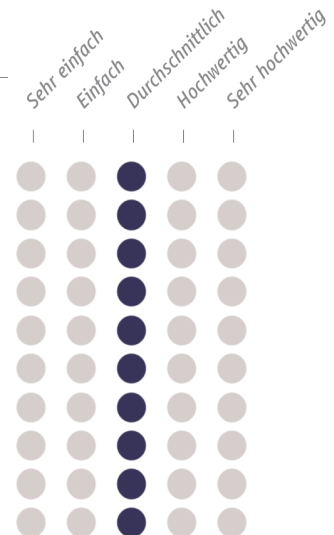
Objekt ist vermietet

Ausstattung*

Ausprägung _____

Insgesamt

Mauerwerk & Dach
 Dämmung
 Fenster & Außentüren
 Innentüren
 Wände & Fliesen
 Bodenbeläge
 Sanitärinstallation
 Heizungsinstallation
 Elektroinstallation



Besondere Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	Herstellungsjahr	Herstellungskosten
Offener Kamin bzw. Kachelofen	1974	2.500 Euro
Gartenhäuschen, Laube bzw. Schuppen	1974	5.000 Euro

Nutzwert* und Wohnqualität

Insgesamt	Gut		
Raumaufteilung/-zuschnitt	Gut	Aussicht	Attraktiv
Besonnung/Belichtung	Durchschnittlich	Lagebeurteilung	Ruhig

Umfang Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

-	Wand- und Bodenbeläge	-	-	Fassade & Fenster	-
-	Bad & WC	-	-	Dach	-
2000	Heizung und Warmwasseraufbereitung	Weitgehend			

* 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.	Scharweg, 42799, Leichlingen - Witzhelden	Angebotspreis	200.000 Euro
	Angebot vom	01.11.2010	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1966	180.115 Euro
	Wohnfläche	210m ²	
	Grundstücksfläche	633m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	380.115 Euro
2.	Wolfstall, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	384.999 Euro
	Angebot vom	01.12.2013	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1974	23.687 Euro
	Wohnfläche	255m ²	
	Grundstücksfläche	1.050m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	408.686 Euro
3.	Claasholz, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	295.000 Euro
	Angebot vom	01.08.2007	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1972	124.520 Euro
	Wohnfläche	200m ²	
	Grundstücksfläche	1.000m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	419.520 Euro
4.	Scharweg, 42799, Leichlingen (Rheinland), Witzhelden	Angebotspreis	300.000 Euro
	Angebot vom	01.10.2007	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1965	123.814 Euro
	Wohnfläche	206m ²	
	Grundstücksfläche	633m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	423.814 Euro

Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
5.	Holzerhof, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	567.999 Euro
	Angebot vom	01.12.2008	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1990	-133.707 Euro
	Wohnfläche	312m ²	
	Grundstücksfläche	1.135m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	434.292 Euro
6.	Holzerhof 7, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	524.999 Euro
	Angebot vom	01.09.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1991	-79.607 Euro
	Wohnfläche	312m ²	
	Grundstücksfläche	1.140m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	445.392 Euro
7.	Lilienweg, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	495.001 Euro
	Angebot vom	01.08.2008	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1985	-18.692 Euro
	Wohnfläche	281m ²	
	Grundstücksfläche	1.271m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	476.309 Euro
8.	Flamerscheid, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	439.000 Euro
	Angebot vom	01.02.2014	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1973	50.862 Euro
	Wohnfläche	237m ²	
	Grundstücksfläche	826m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	489.862 Euro
9.	Holzerhof 7, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	570.000 Euro
	Angebot vom	01.07.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1991	-15.376 Euro
	Wohnfläche	257m ²	
	Grundstücksfläche	1.140m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	554.624 Euro



Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
10.	Hästen, 42659, Solingen, Südstadt	Angebotspreis	499.000 Euro
	Angebot vom 01.12.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften	77.680 Euro
	Baujahr 1976		
	Wohnfläche 250m ²		
	Grundstücksfläche 800m ²	Korrigierter Wert	576.680 Euro
	Vermietet Nein		
11.	Unterbüscherhof, 42799, Leichlingen	Angebotspreis	680.000 Euro
	Angebot vom 01.04.2012	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften	-22.980 Euro
	Baujahr 1988		
	Wohnfläche 230m ²		
	Grundstücksfläche 810m ²	Korrigierter Wert	657.020 Euro
	Vermietet Nein		

Zu- und Abschläge für Renovierungs- und Nutzwertangaben

Resultierender durchschnittlicher absoluter Objektwert	478.756 Euro
Aufschlag für durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	538 Euro
Anpassungen für Nutzwertangaben	8.977 Euro

Anpassungsberechnung für besondere Ausstattungskriterien

Zu-/Abschlag für besonderen Keller	34.179 Euro
Zuschlag für Garage/Carport/Stellplatz	15.318 Euro
Zeitwert Gartenhaus	1.000 Euro
Zeitwert offener Kamin/Kachelofen	500 Euro

Durchschnittlicher gerundeter Gesamtwert für diese Immobilie inklusive der besonderen Ausstattungskriterien

539.000 Euro

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:

Sehr hochwertig	Massivbau (Ziegelmauerwerk/Betonwände), Fassade aufwändig gearbeitet mit Zierelementen, Dachdeckung aus hochwertigen Dachpfannen/Dachziegeln
Hochwertig	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])
Durchschnittlich	Massivbau, Holzständerbauweise bzw. Holzstapelbauweise in hochwertiger Ausführung, Beton- oder Tondachpfannen, hochwertig verputzt (farbiger Putz oder Stuck)
Einfach	Fertigbau (z.B. Stahlbeton) oder Massivbau mit einfachem Putz und Anstrich, Betondachpfannen/Betondachziegel
Sehr einfach	Einfacher Fertigbau oder veralteter Massivbau, Dachdeckung aus Bitumen-Bahnen (Erdpech) oder Kunststoff

Beispiele für die Bewertung von Dämmungen:

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

Beispiele für die Bewertung von Fenstern & Außentüren:

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

Beispiele für die Bewertung von Innentüren:

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

Beispiele für die Bewertung von Wandbelägen:

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

Beispiele für die Bewertung von Bodenbelägen:

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

Beispiele für die Bewertung von Sanitärinstallationen:

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

Beispiele für die Bewertung von Heizungsinstallationen:

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

Beispiele für die Bewertung von Elektroinstallationen:

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