

Beleihungswertermittlung

Einfamilienhaus (freistehend) **67547 Worms, Heidenhainstr. 26 A**

Kunde	Eylem Erdem		
Bank-ID	1037006072		
Bundesland	Rheinland-Pfalz		
Landkreis	Worms, kreisfreie Stadt		
Auftraggeber	Sparkasse Vorderpfalz	Gutachter/in	Erich Track
Abteilung	ImmobilienCenter	Wertermittlungstichtag	10.02.2020
Objektbesichtigung	Innen- und Außenbesichtigung am 10.02.2020 durch Erich Track Es sind keine wertmindernden Faktoren erkennbar, die eine Einsichtnahme in ein Baulastenverzeichnis notwendig machen.		

Beleihungswert	167.000 €
	1.830 €/m² WNfl.

Marktwert	210.000 €
	2.300 €/m² WNfl.

Gebäudeangaben	Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
		Dachgeschoss	Ausbaugrad 100%
Ausstattung	mittel	Nutzung	Eigennutzung
Bauweise	Massivbauweise	Objektzustand	mittel
		Lage/Standort	gut (2)
Wohnfläche	91,31 m² (berechnet)	Baujahr	1965
BGF	136 m²		
BRI	472 m³		
Grundstücksfläche	204 m²	Einliegerwohnung	Nein
Kaufpreis	vom 27.12.2019	210.000 € (2.300 €/m²)	
Vermietbarkeit	gut	Drittverwendung	normal
Verwertbarkeit	normal	Eigennutzungs- fähigkeit	gegeben

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Auftragsnummer 20-100421

1 Erläuterungen zum Endergebnis

Die vorgelegten Wohn- bzw. Nutzflächenangaben wurden plausibilisiert. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Bautechnische Untersuchungen sowie Überprüfungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder sonstiger Kontaminationen wurden nicht durchgeführt.

Erkenntnisse die eine wertrelevante Würdigung dieser Sachverhalte erforderlich machen würden, haben sich im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht ergeben

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht überprüft; die volle Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Abweichungen von baurechtlichen Bestimmungen oder Auflagen konnten nicht festgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund kann von der formellen und materiellen Legalität des Baubestandes sowie einer rechtskonformen Nutzung ausgegangen werden.

Dem Gutachter sind keine, außer die im Gutachten berücksichtigten wertbeeinflussenden Faktoren bekannt. Das Beleihungsrisiko ist durchschnittlich

Die objektspezifische Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie ist gegeben.

Die Vermietbarkeit ist unter Würdigung von Lage, Zuschnitt, Funktionalität und Ausstattung sowie des daraus resultierenden Nutzwertes als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Verwertbarkeit ist unter Würdigung der Vermietbarkeit, des Standortes, der überwiegend positiven Objekteigenschaften sowie der aktuellen Marktverhältnisse als durchschnittlich zu beurteilen.

Im Verkaufsfall ist daher von einer eher durchschnittlichen Vermarktungsdauer auszugehen, insofern das Objekt zu marktüblichen Preisen angeboten wird.

Bezugnehmend auf die Ausführungen hinsichtlich Vermietbarkeit und Verwertbarkeit ist im Rahmen der entsprechenden Szenarien von einer mittelgroßen Anzahl potenzieller Nutzer und einer mittelgroßen Anzahl potenzieller Käufer auszugehen.

Die Gefahr eines im Zeitverlauf außerplanmäßigen Wertverlustes ist aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass für die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie gegeben ist.

Privilegierung

☒ **wohnwirtschaftlich → Priv. wowi SolvV**

2 Grundbuch

Auszug vom: 08.01.2020
Amtsgericht: Worms
Grundbuch von: Worms

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> ²
	1608 0	1	Worms	4	20/5	204,00

Gesamtfläche 204,00
davon zu bewerten 204,00

Abteilung I

Eigentümer: Eylem Erdem

Abteilung II

Band/ Blatt	Lfd. Nr. Abt II.	BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
16080	1	1	20/5	Grunddienstbarkeit: Stellplatznutzungsrecht, Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 20/4 hat das Recht seinen PKW vor der vorhandenen Garage auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 20/5 unter der Überdachung abzustellen.	Da es sich um keine Garage sondern um einen Heizraum handelt, ist dieses Recht nicht wertmindernd.	

3 Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundstück befindet sich in zweiter Reihe. Der Zugang ist über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.
Eingetragen in Blatt 8743, zweite Abteilung, Flur 4 Nr. 20/4.

4 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Verzicht auf Einsichtnahme

Baulasten sind nicht zu vermuten.

5 Altlasten/Kontaminierung

Es handelt sich um ein gewachsenes Wohngebiet. Industrieansiedlungen bzw. Firmen, die eine Kontaminierung verursachen können, sind und waren nicht vorhanden. Hinweise einer Kontaminierung bestehen nicht. Die Lastenfreiheit wird unterstellt.

6 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentier- lich*	Grundstückswert	
			€/m ²	€
Grundstück	204,00	Ja	230,00	46.920

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT (gesamt)

46.920

7 Erläuterungen zum Bodenwert

Der in Ansatz gebrachte Betrag von 230 Euro je m² wird unter Würdigung nachstehender Punkte und infolge eventuell vorgenommener Anpassungen als angemessen erachtet:

1. Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte des Landes Rheinland-Pfalz
230 Euro je m²
2. Örtliche Lage, Größe und Zuschnitt des Grundstückes
Anpassung erforderlich nein
3. Art und Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und der tatsächlichen Nutzung (sofern diese vorliegen)
Anpassung erforderlich nein
4. Art und Beschaffenheit der Zuwegung
Anpassung erforderlich nein
5. Wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen
Anpassung erforderlich nein
6. Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz
Anpassung erforderlich nein
7. Anfallender Erschließungsbeiträge
Anpassung erforderlich nein

Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht wird auf eine „Aufzinsung“ des Bodenwertes auf den Bewertungsstichtag verzichtet!

8 Modernisierung

Modernisierungsgrad bezogen auf den Wertermittlungstichtag

Keine Angabe

9 Restnutzungsdauer (berechnet)

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	15 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre
Korrektur wegen Objektzustand	13 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung Objektzustand	28 Jahre

10 Vergleichswert

Objekt	WNFI. (m²)	Kaufpreis lt. Vertrag (€/m²)	Vergleichspreise*		Wert (€/m²)		Marktwert (€)	Beleihungs- wert (€)
			von (€/m²)	bis (€/m²)	ange- messen	nach- haltig		
Einfamilienhaus (freistehend)	91,31	2.300	1.853	3.167	2.300	2.288	210.013	208.917

*Vergleichspreise lt. LORA Immo Data Base

- Sicherheitsabschlag (BWT) 20,00 % 41.784

VERGLEICHSWERT 210.013 167.133

ID	Objektart	WNFI. (m²)	Bau- jahr	PLZ	Lage- qualität	Zustand	Ausstattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m²) original	angepasst*
	Einfamilienhaus (freistehend)	95	1960	67550	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	31.01.2017	2.210	2.445
	Zweifamilienhaus	85	1946	67547	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	31.08.2012	1.752	2.278
	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	95	1970	67549	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	16.07.2013	1.894	2.463
	Zweifamilienhaus	130	1960	67547	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	30.09.2015	1.153	1.500
	Einfamilienhaus (freistehend)	100	1978	67549	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	31.01.2016	1.690	2.197
	Einfamilienhaus (freistehend)	110	1960	67547	durchschnitt lich	gut	gehoben	31.03.2017	1.772	2.174
	Reihenmittelhaus	110	1952	67547	überdurchs chnittlich	gut	mittel	29.02.2016	1.954	2.540
	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	120	1959	67549	durchschnitt lich	gut	mittel	30.04.2018	2.683	3.049
	Reihenmittelhaus	140	1992	67549	überdurchs chnittlich	sehr gut	mittel	31.12.2012	1.278	1.662
	Reihenmittelhaus	90	1963	67549	gut	durchschnittl ich	mittel	31.12.2012	1.944	2.527
	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	100	1972	67549	gut	gut	mittel	30.04.2016	1.200	1.560
	Reihenmittelhaus	110	1983	67547	überdurchs chnittlich	gut	mittel	31.05.2018	2.227	2.548
	Einfamilienhaus (freistehend)	100	1961	68623	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	31.07.2019	2.050	2.057
	Einfamilienhaus (freistehend)	110	1960	67549	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	31.08.2017	3.181	3.839
	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	160	1950	67547	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	einfach	30.11.2016	1.281	1.527
	Einfamilienhaus (freistehend)	120	1972	67549	durchschnitt lich	mäßig	einfach	30.11.2012	1.075	1.397
	Einfamilienhaus (freistehend)	100	1973	67550	überdurchs chnittlich	durchschnittl ich	mittel	30.09.2019	3.250	3.250

* Die originalen Kaufpreise wurden hinsichtlich abweichender Objektmerkmale an das Bewertungsobjekt angepasst.

Kaufpreisspanne Vergleichsobjekte angemessen: 1.397 - 3.839 €/m² (17 Objekte)
Mittelwert angemessen: 2.278 €/m²

11 Erläuterungen zum Vergleichswert

Verkehrswert

Der in Ansatz gebrachte Wert je qm liegt im oberen Bereich der von der Marktdatensammlung vorgeschlagenen Werte und entspricht in etwa dem Kaufpreis.
Die Vorschläge wurden hinsichtlich ihrer hinreichenden Übereinstimmung mit den maßgeblich wertbeeinflussenden Objektmerkmalen geprüft und werden diesbezüglich als geeignet erachtet.
Unter Würdigung sämtlicher wertrelevanter Faktoren wird dieser Ansatz als aktuell marktgerecht beurteilt.

Beleihungswert

Der im Rahmen der Verkehrswertermittlung in Ansatz gebrachte Wert je qm wird zwar aktuell als marktgerecht, jedoch nicht als zweifelsfrei nachhaltig erachtet.
Der hier gewählte Ansatz wird dagegen unter Würdigung sämtlicher wertrelevanter Faktoren hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit als angemessen beurteilt.

Fiktives Baujahr: 1978

12 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	67547 Worms
Straße, Hausnummer	Heidenhainstr. 26
Einwohnerzahl	83.330
Grundstückswertinformationen	230,00 €/m ²
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2018. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Bemerkungen	Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Wohnbauflächen. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei. Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Lageeinschätzung (Wohnen)	
Lage im Verhältnis zum Kreis	gut
Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	2.423 (1.853 – 3.167) €/m ²
Bemerkungen	Es wurden 352 Vergleichsobjekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2019). Daraus wurden die 17 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,1 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 0,8 (sehr niedrig). Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.
Quelle	LORA Immo Data Base

13 Ergebnisübersicht

		Marktwert	Beleihungswert
Werte	Bodenwert	46.920	46.920
	Vergleichswert	210.013	167.133
	Ableitung vom Vergleichswert	210.013	167.133
Ergebnis		210.000	167.000 (80 % vom Marktwert)

14 Verwendungszweck für das Gutachten

Beleihungswertermittlung im Rahmen einer Finanzierung.

15 Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

	Zusatz	Dokument vom
Berechnung BGF		10.02.2020
Besichtigungsbericht		10.02.2020
Flurkarte		17.03.2014
Grundbuchauszug		13.12.2019
Kaufvertrag		27.12.2019
Objektplan		01.04.2010

16 Geänderte Werte

Feld	Zeitpunkt	Vorschlagswert	geänderter Wert	Benutzer	Begründung
Objektangaben - Bruttorauminhalt	10.02.2020	393,00	472,00	Erich Track	
Ergebnis - Ergebnis - Ableitung	21.01.2020	Sachwert	Vergleichswert	Erich Track	
Vergleichswert - Sicherheitsabschlag %	10.02.2020	10,00	20,00	Erich Track	
Vergleichswert - Vergleichswert - Angemessener Wert	10.02.2020	2.423	2.300	Erich Track	
Vergleichswert - Vergleichswert - Nachhaltiger Wert	10.02.2020	2.423	2.288	Erich Track	

17 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außen
Außen
Außen
Außen
Außen
Heizung
Außen
Außen
Außen
Küche
Garten
Wohnzimmer
Badezimmer
Treppenhaus
Badezimmer
Balkon
Schlafzimmer
Zimmer
Kinderzimmer
Innen
Waschküche

Anlagen

Besichtigungsbericht

18 Fotodokumentation

Außen

Wohnhaus in zweiter Reihe



Außen



Außen



Außen

Zugang über Wegerecht



Außen

Ursprünglich als Garage geplant, wird jetzt als Heizraum mit Tanklager genutzt.



Heizung



Außen



Außen
Hauseingang



Außen



Küche



Garten



Wohnzimmer



Badezimmer EG



Treppenhaus



Badezimmer
OG



Balkon



Schlafzimmer



Zimmer



Kinderzimmer



Innen
Wasserboiler



Waschküche



19 Anlagen

Protokoll Innen- und Außenbesichtigung

Kunde/Darlehensnehmer <i>Eylem Erdem</i>	Personen-/Konto-Nr. <i>1037006072</i>	
Objektadresse <i>Heidenhainstr. 26A, Worms</i>	Datum der Besichtigung <i>10.2.2020</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Außenbesichtigung <input checked="" type="checkbox"/> Innenbesichtigung
Ansprechpartner Besichtigung <i>S.O.</i>	Lichtbilder angefertigt <i>✓</i>	<input checked="" type="checkbox"/> außen <input checked="" type="checkbox"/> innen
Name des Besichtigenden <i>E. Track</i>	Unterschrift des Besichtigenden <i>[Signature]</i>	

A. Umfeld – Makro- und Mikrolage / Lagebeurteilung

Makrolage	<input type="checkbox"/> Großstadt	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Kleinstadt	<input type="checkbox"/> Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Kleinsiedlungsgebiet
	<input type="checkbox"/> Kerngebiet/ Zentrum	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt-/ Ortsrandlage		<input type="checkbox"/> Einzugsgebiet	<input type="checkbox"/> Außenlage
Mikrolage	<input checked="" type="checkbox"/> allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> reines Wohnge- biet	<input type="checkbox"/> besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Neubaugebiet	
	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sonstige Lage: _____
Lagebeurteilung	<input type="checkbox"/> bevorzugt	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> weniger gut	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> starke Beeinträchtigung
Nachbarschaft/ Umgebung	<input checked="" type="checkbox"/> offene Bauweise		<input type="checkbox"/> geschlossene Bauweise		
	<input type="checkbox"/> 1-geschossig	<input checked="" type="checkbox"/> 2-geschossig	<input checked="" type="checkbox"/> EFH/DH	<input type="checkbox"/> RH	<input type="checkbox"/> MFH
	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Büros	<input type="checkbox"/> Gewerbe	<input type="checkbox"/> Geschäfte/Cafés	<input type="checkbox"/> Schulen/ Kindergärten
Verkehrslage/ -anbindung	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> ungünstig
Öff. Verkehrs- mittel	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> Straßenbahn	<input type="checkbox"/> S- / U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> Flughafen
Täglicher Bedarf	<input type="checkbox"/> unmittelb. Nähe	<input checked="" type="checkbox"/> normal entfernt	<input type="checkbox"/> weiter entfernt	<input type="checkbox"/> _____	
Schulen am Ort	<input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten	<input checked="" type="checkbox"/> Grundschule	<input checked="" type="checkbox"/> weiterführende Schulen	<input type="checkbox"/> _____	
Straßenart und Ausbau	<input type="checkbox"/> Wohnstraße	<input type="checkbox"/> Hauptstraße	<input type="checkbox"/> Geschäftsstraße	<input type="checkbox"/> Bundesstraße	<input checked="" type="checkbox"/> Anliegerstraße
	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut	<input type="checkbox"/> Gehweg	<input type="checkbox"/> verkehrsberuhigt
Versorgung/ Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/> Strom	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Kabelanschluss
Entsorgung	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalanschluss	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Sickergrube	<input type="checkbox"/> _____	
Immissionen/ wertbeeinfluss. Einwirkungen	<input type="checkbox"/> sehr stark	<input type="checkbox"/> stark	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gering	<input checked="" type="checkbox"/> keine
	durch: <input type="checkbox"/> Lärm		<input type="checkbox"/> Gerüche	<input type="checkbox"/> Emissionen	<input type="checkbox"/> Oberleitung
	<input type="checkbox"/> Bergschäden		<input type="checkbox"/> Windexponierte Lage	<input type="checkbox"/> Funkmast	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____
	<input type="checkbox"/> Lage in Niederschlagsrinne/Sturzbach mit Überschwemmungsgefahr bei starken Niederschlägen / Tallage mit Kellerüberflutung wg. Regenstauung <input type="checkbox"/> Hanglage mit Gefahr von leichten Erdbeben / regenbedingte Schlamm-Schwemmungen <input type="checkbox"/> Sonstige Wohngebäude- oder Elementarrisiken				
	Hinweise auf Altlasten:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Hinweise auf Baulasten:
Erläuterung Lasten/Beschränkungen:		<i>Weyerercht</i>			
Atmosphäre	<input type="checkbox"/> laut	<input checked="" type="checkbox"/> ruhig	<input type="checkbox"/> belebt	<input type="checkbox"/> einsam	<input type="checkbox"/> _____

B. Grundstück

Grundstücks- form	<input checked="" type="checkbox"/> fast rechteckig	<input type="checkbox"/> unregelmäßig	<input type="checkbox"/> Pfeifen-Grdst.	<input type="checkbox"/> Hammer-Grdst.	<input type="checkbox"/> Eckgrundstück	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar
Zuwegung	<input type="checkbox"/> direkter Straßenzugang	<input checked="" type="checkbox"/> gesicherter Straßenzugang		<i>Weyerercht</i> <input type="checkbox"/> kein gesicherter Straßenzugang		
Topografie	<input checked="" type="checkbox"/> eben	<input type="checkbox"/> starke Hanglage	<input type="checkbox"/> mittlere Hanglage	<input type="checkbox"/> leichte Hanglage		

Protokoll Innen- und Außenbesichtigung

C. Objekt außen

Gebäudeart	<input checked="" type="checkbox"/> EFH	<input type="checkbox"/> ZFH	<input type="checkbox"/> DHH	<input type="checkbox"/> Reihemittelhaus	<input type="checkbox"/> Reihenendhaus	<input type="checkbox"/> mit ELW
	<input type="checkbox"/> MFH	_____ WE	<input type="checkbox"/> freistehend			
	<input type="checkbox"/> Eigentumswhg.	Geschosslage _____	Orientierung/Himmelsrichtung _____			
	<input type="checkbox"/> Wohn-/ Geschäftshs.	_____ WE	_____ GE	Art der GE _____	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar	
Baujahr	1965	Quelle: Pläne	Baujahr plausibel	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Bauweise	<input checked="" type="checkbox"/> massiv	<input type="checkbox"/> Holzkonstruktion	<input type="checkbox"/> Fertigteilhaus	<input type="checkbox"/> Fachwerk	<input type="checkbox"/> Plattenbau	<input type="checkbox"/> _____
Geschosse	<input checked="" type="checkbox"/> Erdgeschoß	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Obergeschosse	<input type="checkbox"/> Dachgeschoß			
Keller:	<input type="checkbox"/> voll unterkellert	<input checked="" type="checkbox"/> nicht unterkellert	<input type="checkbox"/> tw. unterkellert	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar		
Dach	<input type="checkbox"/> voll ausgebaut	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut	<input type="checkbox"/> tw. ausgebaut	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar	
	<input type="checkbox"/> Satteldach	<input type="checkbox"/> Walmdach	<input type="checkbox"/> Krüppelwalmd.	<input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> _____
	<input type="checkbox"/> Ziegel	<input type="checkbox"/> Betonstein	<input type="checkbox"/> Schiefer	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Bitumen	<input type="checkbox"/> _____
Zustand:	<input checked="" type="checkbox"/> ohne ersichtliche Schäden		<input type="checkbox"/> leichte Schäden	<input type="checkbox"/> schwere Schäden	<input type="checkbox"/> _____	
Fassade	<input checked="" type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Anstrich	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> _____
	<input type="checkbox"/> gedämmt	<input checked="" type="checkbox"/> ungedämmt	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar			
Zustand:	<input checked="" type="checkbox"/> ohne ersichtliche Schäden		<input type="checkbox"/> leichte Schäden	<input type="checkbox"/> schwere Schäden	<input type="checkbox"/> _____	
Fenster	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Metall	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoff	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar	
	<input type="checkbox"/> Einfachvergl.	<input checked="" type="checkbox"/> Isoliervergl.	<input type="checkbox"/> Schallschutzvergl.	<input type="checkbox"/> Sonnenschutzverglasung	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar	
	<input checked="" type="checkbox"/> Rollläden	<input type="checkbox"/> Klappläden	<input type="checkbox"/> aus Holz	<input checked="" type="checkbox"/> aus Kunststoff	<input type="checkbox"/> Sonnenschutz	<input type="checkbox"/> _____
Zustand:	<input checked="" type="checkbox"/> ohne ersichtliche Schäden		<input type="checkbox"/> leichte Schäden	<input type="checkbox"/> schwere Schäden	<input type="checkbox"/> _____	
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien	<input type="checkbox"/> deutlich schlechter	<input type="checkbox"/> etwas schlechter	<input checked="" type="checkbox"/> vergleichbar	<input type="checkbox"/> etwas besser	<input type="checkbox"/> deutlich besser	<input type="checkbox"/> _____
Eindruck Gebäude und Bauqualität	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> sehr schlecht	<input type="checkbox"/> katastrophal

D. Außenanlagen

besond. Bauteile	_____ Terrasse(n)	<input checked="" type="checkbox"/> Balkone	_____ Loggia/en	_____ Erker	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> _____
Garagen	_____ Garage(n)-Platz/Plätze		<input type="checkbox"/> im Haus	<input type="checkbox"/> am Haus	<input type="checkbox"/> freistehend	<input type="checkbox"/> massiv
	<input type="checkbox"/> Fertiggarage	<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> _____			
Stellplätze	_____ TG-St.platz	_____ Stellpl. frei	_____ Stellpl. überdacht	<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> nicht erkennbar	
Eindruck Weg, Hof, Einfahrt	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> in Arbeit	<input type="checkbox"/> _____
Eindruck Einfriedung	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> in Arbeit	<input type="checkbox"/> _____
Eindruck Außenanlage gesamt	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> in Arbeit	<input type="checkbox"/> _____

E. Hinweise zur Nutzbarkeit

Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> eigengenutzt	<input type="checkbox"/> vermietet	<input type="checkbox"/> teilvermietet	<input type="checkbox"/> leerstehend	<input type="checkbox"/> _____
Verwert-/ Vermietbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> schwieriger (größerer Zeitaufwand)	<input type="checkbox"/> _____	
Eigennutzungsfähigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> gegeben	<input type="checkbox"/> nicht gegeben _____			
Drittverwendungsfähigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> gegeben	<input type="checkbox"/> nicht gegeben _____			

Protokoll Innen- und Außenbesichtigung

F. Objekt innen

Eingangsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> stark gehoben	<input type="checkbox"/> überaltert	<input type="checkbox"/> _____
Küche	<input type="checkbox"/> EBK	<input type="checkbox"/> Wohnküche	<input type="checkbox"/> Einzelteile	<input type="checkbox"/> Nur Herd und Spüle	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> _____
	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> standard	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> stark gehoben	<input type="checkbox"/> überaltert	<input type="checkbox"/> _____
Bäder/WC	<input checked="" type="checkbox"/> Bäder (mit Tageslicht)		<input type="checkbox"/> Bäder (ohne Tageslicht)		<input type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> WC (sep.)
	<input checked="" type="checkbox"/> Wanne	<input type="checkbox"/> Dusche	<input type="checkbox"/> _____			
	<input type="checkbox"/> einfach	<input checked="" type="checkbox"/> standard	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> stark gehoben	<input type="checkbox"/> überaltert	<input type="checkbox"/> _____
Wohnzimmer	<input type="checkbox"/> einfach	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> stark gehoben	<input type="checkbox"/> überaltert	<input type="checkbox"/> _____
Fußböden	<input type="checkbox"/> Parkett/Diele	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input checked="" type="checkbox"/> Fliesen	<input checked="" type="checkbox"/> PVC/Laminat	<input type="checkbox"/> Teppich	<input type="checkbox"/> _____
Türen	<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Holzwerkstoff	<input type="checkbox"/> Glas	<input type="checkbox"/> Kunstst.- besch.	<input type="checkbox"/> _____	
Besond. Bauteile	<input type="checkbox"/> offener Kamin	<input type="checkbox"/> Kaminofen	<input type="checkbox"/> Kachelofen	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Schwimmbad	<input type="checkbox"/> Wintergarten
	<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> _____				
Keller	<input type="checkbox"/> Waschküche	<input type="checkbox"/> Kellerräume	<input type="checkbox"/> Hobbyraum	<input type="checkbox"/> Heizraum	<input type="checkbox"/> _____	
Elektro. Ausstatt.	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> stark gehoben	<input type="checkbox"/> überaltert	<input type="checkbox"/> _____
Heizung	<input checked="" type="checkbox"/> zentral	<input type="checkbox"/> Etagen	<input type="checkbox"/> Fußboden	<input checked="" type="checkbox"/> Wand	<input type="checkbox"/> Einzelöfen	<input type="checkbox"/> _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Öl	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Holzpellets	<input type="checkbox"/> Erdwärme	<input type="checkbox"/> _____
Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/> über Heizung	<input type="checkbox"/> Boiler	<input type="checkbox"/> Durchlauferh.	<input type="checkbox"/> überwiegend Solar	<input type="checkbox"/> _____	
Regenr. Energie	<input type="checkbox"/> Solar	<input type="checkbox"/> Photovoltaik	<input type="checkbox"/> Erdwärme	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Biomasse	<input type="checkbox"/> _____
Eindruck Innenausstattung gesamt	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben	<input type="checkbox"/> stark gehoben	<input type="checkbox"/> _____	

G. Gesamteindruck Objekt

Sanierungen/Modernisierungen ¹⁾	Art	Umfang / Jahr	Art	Umfang / Jahr	Art	Umfang / Jahr
	<input type="checkbox"/> Dacheindeck.	_____	<input type="checkbox"/> Fassade	_____	<input type="checkbox"/> Fenster	_____
	<input type="checkbox"/> Dachdämm.	_____	<input type="checkbox"/> Fassadendämm.	_____	<input type="checkbox"/> Heizung	_____
	<input type="checkbox"/> Leitung. Heizung	_____	<input type="checkbox"/> Heizkörper	_____	<input type="checkbox"/> Elektroinst.	_____
	<input type="checkbox"/> Leitungen Sanitär	_____	<input type="checkbox"/> Bäder komplett	_____	<input type="checkbox"/> Bäder	_____
	<input type="checkbox"/> Bodenbeläge	_____	<input type="checkbox"/> Innentüren	_____	<input type="checkbox"/> Innenputz/Decke	_____
Bautenstand	<input checked="" type="checkbox"/> fertiggestellt	<input type="checkbox"/> nicht fertiggestellt; Grad der Fertigstellung _____ %				
Fertiggestellte Elemente:	<input type="checkbox"/> Außenwände	<input type="checkbox"/> Geschoßdecken	<input type="checkbox"/> Innenwände	<input type="checkbox"/> Dachstuhl	<input type="checkbox"/> Dacheindeckung	<input type="checkbox"/> Fenster
	<input type="checkbox"/> Sanitär roh	<input type="checkbox"/> Sanitär fertig	<input type="checkbox"/> Heizung roh	<input type="checkbox"/> Heizung fertig	<input type="checkbox"/> Elektro roh	<input type="checkbox"/> Elektro fertig
	<input type="checkbox"/> Innenputz	<input type="checkbox"/> Trockenausbau	<input type="checkbox"/> Estrich	<input type="checkbox"/> Türen	<input type="checkbox"/> Bodenbeläge	<input type="checkbox"/> Fliesen
	<input type="checkbox"/> Maler/Tapete	<input type="checkbox"/> Schlosserarb.	<input type="checkbox"/> Außenfassade	<input type="checkbox"/> Außenarbeiten	<input type="checkbox"/> _____	
Wertmind. Auf-fälligkeiten	Grundstück / Gebäude / Innenausstattung/ Außenanlagen (wesentlich – nicht rein alters- bzw. abnutzungsbedingt; soweit im Protokoll noch nicht festgehalten:					
Erhaltungszu-stand Gebäude insgesamt	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> geringer (altersbed.) Renovierungsbedarf		<input type="checkbox"/> sichtbare Baumän-gel/-schäden	<input type="checkbox"/> massive Baumän-gel/-schäden
	<input checked="" type="checkbox"/> kein Instandhaltungsstau		<input type="checkbox"/> Instandhaltungsstau hinsichtlich _____			
Zustandsalter Gebäude (Schätzung)	<input type="checkbox"/> < 10 Jahre	<input type="checkbox"/> 10 – 30 Jahre	<input checked="" type="checkbox"/> > 30 Jahre			