

Immobilienbewertung

Vergleichswertberechnung von ImmobilienScout24

Wertermittlungsobjekt

**Einfamilienhaus
Ehrlichstraße 2
10318 Berlin**

Erstellt von

Frau Marie Musterfrau
**Andreasstr. 10
Berlin 10243**

Abfragestichtag

16.01.2013

Bewertungs-ID

3458397

Automatische Wertermittlung

mit Hilfe Deutschlands größter
Immobilien-Datenbasis

Inhalt

1. Ergebnis Immobilienwert
2. Preisinformationen von ImmobilienScout24
3. Lagebeschreibung
4. Objektbeschreibung
5. Wohnumfeldinformationen
6. Erläuterungen
7. Rechtliche Hinweise
8. Erläuterung Ausstattungs- und Nutzwertmerkmale

**S.2
S.3
S.4
S.5
S.6
S.7
S.8
S.9
S.**

Erstellt mit Hilfe der Datenbasis von

Immobilienbewertung von
Immobilien Scout GmbH
Andreasstr. 10
10243 Berlin

Immobilienbewertung

1. Ergebnis Immobilienwert

Wertermittlungsobjekt

Einfamilienhaus
Ehrlichstraße 2
10318 Berlin

Ermittelter durchschnittlicher Marktwert	407.000 Euro
Durchschnittlicher Wert pro m ² Wohnfläche	1.850 Euro
Ermittelte Schwankung des Wertes*	2 %
Ermittelte Wertspanne pro m ²	1.800 - 1.900 Euro
Resultierende Wertspanne	398.000 - 415.000 Euro
<hr/>	
Durchschnittliche Mietpreise für dieses Objekt in Karlshorst (Lichtenberg)**	1.400 - 2.100 Euro

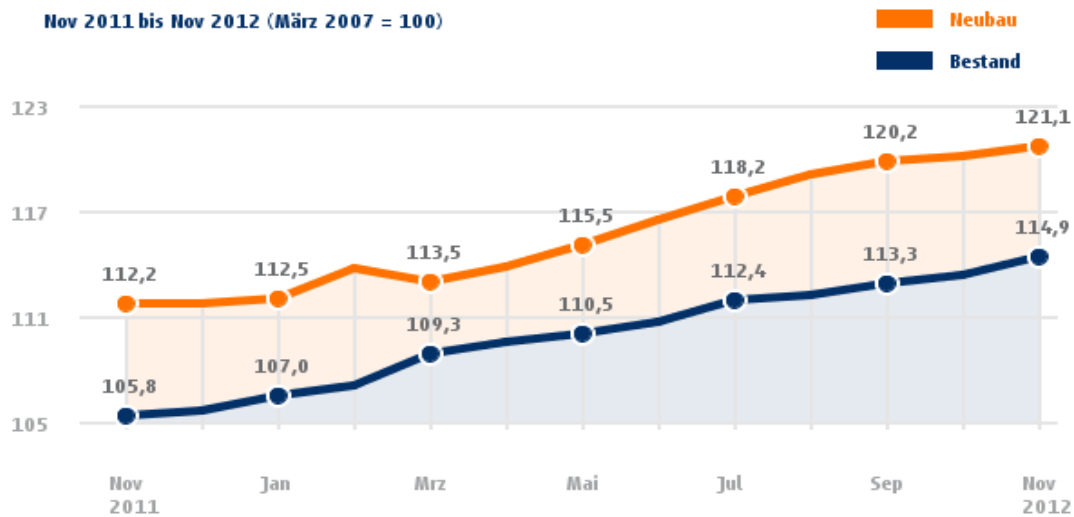
* Die ermittelte Schwankung des Wertes gibt an, um wie viel Prozent die Werte der verwendeten Vergleichsobjekte im Durchschnitt vom Mittelwert (errechneter Marktwert der bewerteten Immobilien) abweichen. Selbst für sehr ähnliche Immobilien werden teilweise sehr unterschiedliche Preise verlangt und bezahlt. 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).

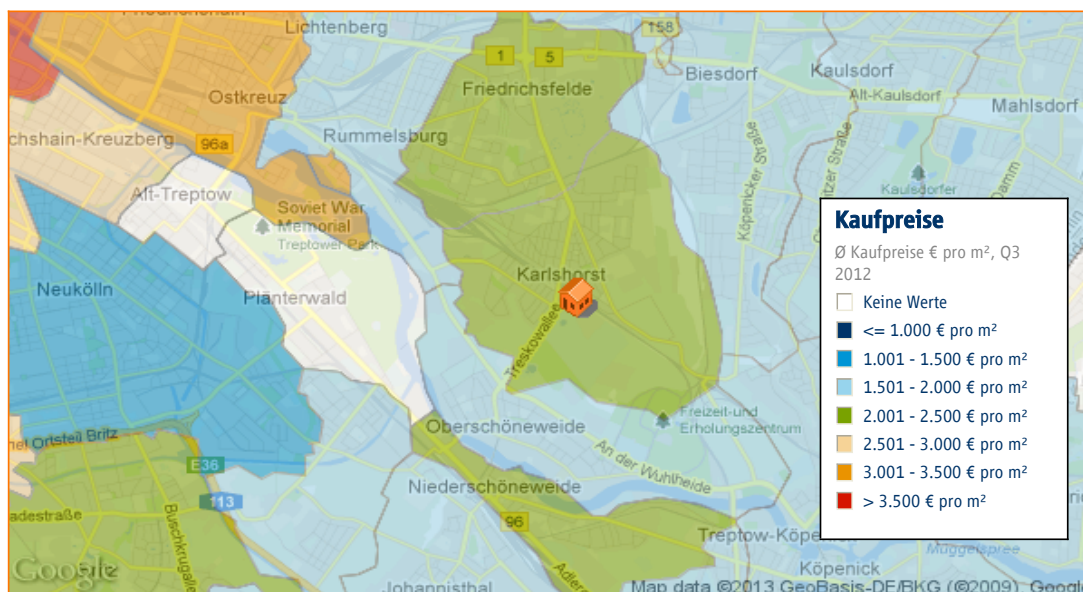
Immobilienbewertung

2. Preisinformationen von ImmobilienScout24

Immobilienindex IMX für Einfamilienhäuser in Berlin ^{a)}



Regionale Kaufpreisinformation für Einfamilienhäuser ^{b)}



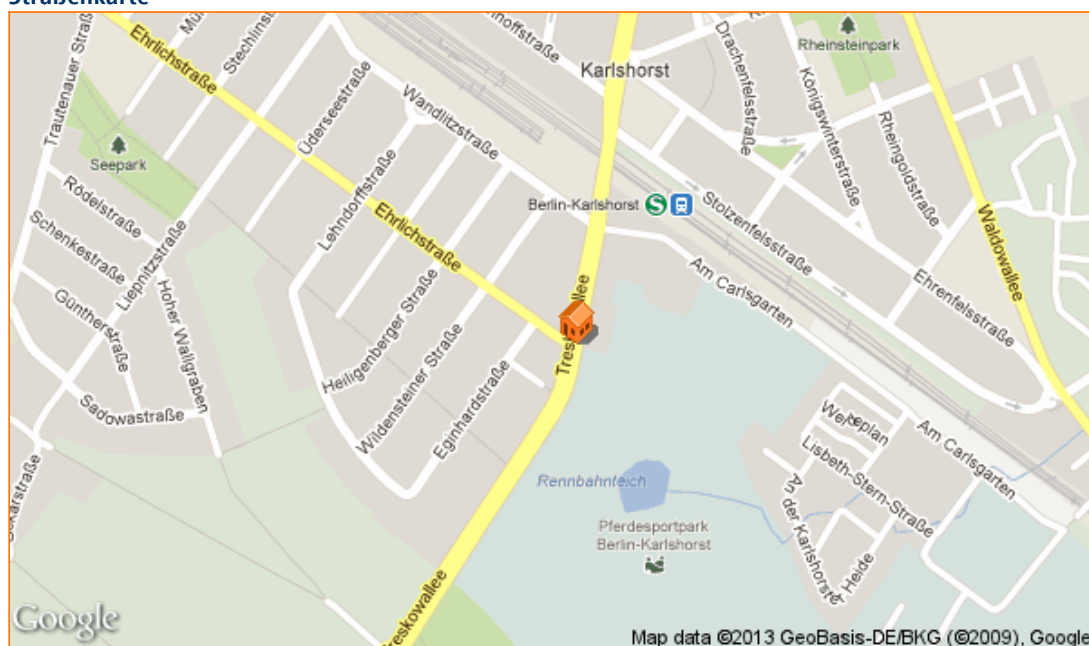
Quellen

- ^{a)} Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Baujahr max. 1 Jahr vor Indexerstellung) und Bestand.
^{b)} Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem Quartal 3/2012, pro ausgewiesener Region mindestens 10 Angebote als Datenbasis.

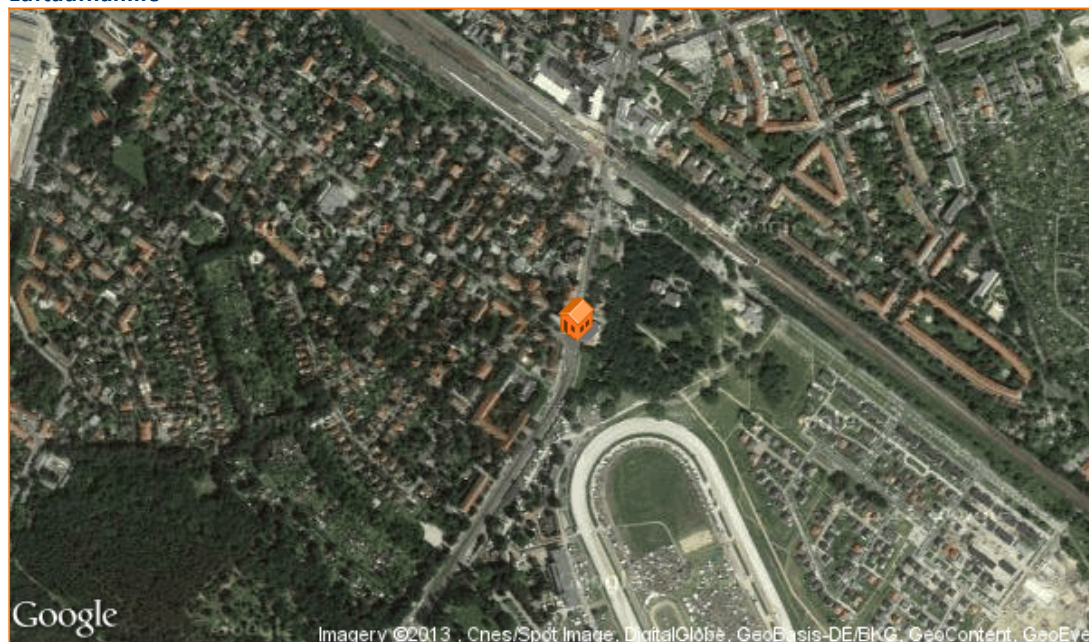
3. Lagebeschreibung

Einfamilienhaus
Ehrlichstraße 2
10318 Berlin

Straßenkarte



Luftaufnahme



Immobilienbewertung

4. Objektbeschreibung

Allgemeine Angaben

Einfamilienhaus
Ehrlichstraße 2
10318 Berlin
Berlin, Stadt
Deutschland

Baujahr **1955**
Wohnfläche **220,0 m²**
Grundstücksfläche **321,0 m²**
Keller **normaler Nutzkeller
entsprechend des Baujahres**
Garage/Carport/Stellplatz **1 Stellplatz im Freien
1 Carport**

Ja Nein

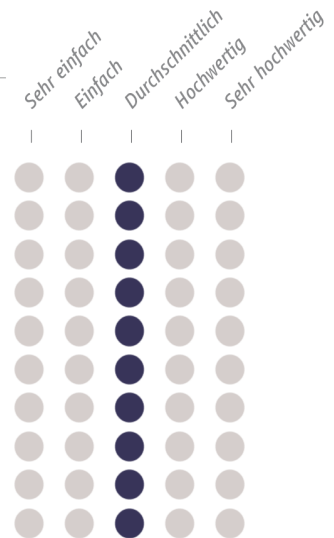
Objekt ist vermietet

Ausstattung*

Ausprägung

Insgesamt

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



Besondere Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	Herstellungsjahr	Herstellungskosten
Einbauküche	2005	15.000 Euro
Offener Kamin bzw. Kachelofen	2006	5.000 Euro
Gartenhäuschen, Laube bzw. Schuppen	2000	1.000 Euro
Wintergarten	1955	10.000 Euro

Nutzwert* und Wohnqualität

Insgesamt	Gut		
Raumaufteilung/-zuschnitt	Gut	Aussicht	Attraktiv
Besonnung/Belichtung	Gut	Lagebeurteilung	Belastet

Umfang Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2000 **Großteils**

* 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.

Immobilienbewertung

5. Wohnumfeldinformationen*

Demografische Daten	Ihre Nachbarschaft**	Berlin, Stadt
Einwohner	889	3.431.675
Personen im Haushalt (Durchschnitt)	1,83	1,74

Altersverteilung			
0 - 14 Jahre	11,9%		12,0%
15 - 24 Jahre	12,5%		11,1%
25 - 49 Jahre	40,9%		39,8%
50 - 64 Jahre	17,4%		18,4%
ab 65 Jahre	17,2%		18,8%

Einkommensverteilung Haushalte mit monatl. Nettoeinkommen			
0 - 900 EUR	17,0%		18,3%
900 - 1.500 EUR	23,0%		24,7%
1.500 - 2.600 EUR	28,5%		28,8%
2.600 - 3.600 EUR	15,2%		14,0%
3.600 - 5.000 EUR	7,8%		6,9%
ab 5.000 EUR	8,4%		7,4%

Kennzahlen*	Ihre Nachbarschaft	Berlin, Stadt	
Arbeitslosenquote	13,4%		14,0%
Ausländeranteil	4,6%		14,0%
Mieterquote	83,6%		84,8%
Eigentümerquote	16,4%		15,2%

Kaufkraft Index (BRD=100)	94,4	91,8
---------------------------	------	------

* Quelle: infas GEOdaten GmbH, 2011

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

6. 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 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.

7. 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

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

Immobilienbewertung

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

Immobilienbewertung

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

Immobilienbewertung

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