



## Wertexpertise (Beispiel Eigentumswohnung)

für die  
Eigentumswohnung  
80000 München, XY-Straße Nr. XY

Büro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. Angela Wagner  
Dr. Sauer mann Weg 19, 82319 Starnberg  
Mail  
Mobil

Datum  
Stichtag

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.13.672 erstellt.

## 1 Vorbemerkung

Anlass

Umfang

Unterlagen und Dat

## 2 Objektbeschreibung

### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer

XY-Straße Nr. XY

PLZ / Ort

80000 München

Gemeinde

München

Einwohnerzahl

1.484.226

Kreis

München

Bundesland

Bayern

### Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis München

8 (ausgezeichnet)

Lagescore für das Bundesland Bayern

6 (sehr gut)

Lagescore für Deutschland

5 (sehr gut)

### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

9 (ausgezeichnet)

### Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Hier wird der Lageplan der Immobilie eingefügt!

### **Eigentumswohnung**

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	leerstehend
Nr. der Wohneinheit	nn
Baujahr	1965
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Anzahl der Einheiten im Gebäude	10
Geschosslage Wohnung	4. Obergeschoss
Aufzug	nein
Gartennutzung	nein

### **Energieeffizienz**

Energieeffizienzklasse	E
Energieeffizienzhausstandard	keine Angaben

### **Gebäudestandard**

Bad	innenliegend
separates Gäste-WC	nein
Energieeffizienzklasse	E
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Heizung	Wohnungszentralheizung, Nahwärme
Außenwohnbereiche	Loggia < 10 m <sup>2</sup>
Fußbodenbelag Wohnzimmer	Teppich
Fenster	zweifach verglast
Abstellraum	außerhalb der Wohnung

### **relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	teilweise
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	teilweise
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

### 3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Eigentumswohnung	2,00	1965	65	18

#### Gebäudestandard (Eigentumswohnung)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände		1,00				23,00	23,00
Dach		1,00				15,00	15,00
Fenster und Außentüren		1,00				11,00	11,00
Innenwände und -türen		1,00				11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11,00	11,00
Fußböden		1,00				5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen		1,00				9,00	9,00
Heizung		1,00				9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00	6,00
Summe (%)		100,00				Gesamt	100,00

#### relevante Modernisierungen (Eigentumswohnung)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>3</b>

**Modernisierungsgrad: leicht modernisiert**

## 4 Wertexpertise

Basis: Vergleichspreis				
Objektbezeichnung	Fläche	Vergleichspreis (€/m <sup>2</sup> )	vorl. angepasster relativer Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> )	Vorl. Vergleichswert (€)
Eigentumswohnung	60	7.633	7.671	460.260
Merkmal		Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche		75m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	x 1,009
Geschosslage		3. Obergeschoss Aufzug	4. Obergeschoss kein Aufzug	x 0,996
<b>vorl. Vergleichswert insgesamt</b>				<b>460.260</b>
Ggf. weitere Anpassungen				
<b>Vergleichswert</b>				460.260 € <b>rd. 460.000 €</b>

### Datenquelle für Vergleichspreis\*

Vergleichspreis	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
7.633 €/m <sup>2</sup>	Sprengnetter	01.10.2022	1,00%	7.484 - 7.783 €/m <sup>2</sup>
Datengrundlage und Methode				
Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 214.965 Kaufpreisen abgeleitet, davon 97.743 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 4.618 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2022, veröffentlicht 10.02.2023.				

\* Falls es aktuelle Vergleichskaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss gibt, werden diese herangezogen.

## 5 Ergebnis

Vergleichswert (indirekt)	460.000 €	(7.667 €/m <sup>2</sup> )	
Sachwert	nn		nur bei Sachwertobjekten
Ertragswert	nn		nur bei Ertragswertobjekten

Der Schätzwert zum Stichtag 28.03.2023 beträgt 460.000 € (bzw. 7.667 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche).

### Erläuterungen und Anlagen

Hier werden allgemeine und objektspezifische Erläuterungen und Objektfotos je nach Einzelfall ergänzt.

Aus Datenschutzgründen werden für dieses Beispiel keine Objektfotos abgebildet.