Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

KURZBEWERTUNG NACH DEN VERFAHREN DER IMMOWERTV – KEIN VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Kurzbewertung

Muster · Erdgeschosswohnung in einem Dreifamilienhaus

Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)

Wertermittlungsstichtag **15.10.2026**

Wert der Wohnung

190.000 €

je m² Wohnfläche

2.436 €

Muster: Objekt, Adresse, Unterlagen, Marktdaten und Besichtigung sind erfunden
Zweck: Orientierung des Eigentümers vor dem Verkauf der vermieteten Wohnung

MUSTER

Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung
M. Sc. Economics

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
Telefon 0241 92 7878 06
gutachten@marekjordan.de

Erstellt am 12.11.2026

Auf einen Blick

> **Muster.** Wohnung, Haus, Adresse, Unterlagen, Marktdaten, Besichtigung und Fotos (mit KI erzeugt) sind erfunden. Aufbau und Rechenweg entsprechen einer echten Kurzbewertung.

Kurzbewertung, kein Verkehrswertgutachten. Diese Kurzbewertung ist für den Auftraggeber zu dem unten genannten Zweck erstellt, nach den Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung und auf Grundlage der Besichtigung und der Unterlagen im Anhang. Unterlagen bei Ämtern sind nicht angefordert, Rechte und Belastungen im Grundbuch nicht bewertet. Für die Verwendung bei Gericht, beim Finanzamt, bei einer Bank oder in einer Erbauseinandersetzung ist sie nicht bestimmt; nutzungsberechtigt ist allein der Auftraggeber.

ERGEBNIS ZUM STICHTAG 15.10.2026

Kennzahl	Wert	Herleitung
Wert der Wohnung	**190.000 €**	**S. 9**
je m² Wohnfläche	2.436 €	S. 8
Immobilienrichtwert der Lage	2.800 €/m²	S. 8
angepasst an die Wohnung	2.442 €/m²	S. 8

Der **Immobilienrichtwert** ist ein amtlicher Durchschnittswert je m² Wohnfläche für eine typische Wohnung der Lage, abgeleitet aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Er wird mit den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses an die Wohnung angepasst – an Baujahr, Größe, Geschoss, Vermietung und Modernisierung.

Erster Verkauf nach der Aufteilung. Das Haus ist seit 2025 nach dem Wohnungseigentumsgesetz in drei Wohnungen aufgeteilt; die Wohnung war schon vorher vermietet. Beim ersten Verkauf hat der Mieter ein Vorkaufsrecht (Abschnitt 1). Annahmen oder Maßgaben, die vom tatsächlichen Zustand abweichen, gibt es nicht.

MUSTER

OBJEKT

Objekt	Wohnung im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses, mit Kellerraum; vermietet; fiktives Musterobjekt
Gebäude	Massivbau, Baujahr 1962; Fenster und Haustür 2013, Heizkessel 2016, Bad, Böden und Türen der Wohnung 2016
Fläche	78 m^2 Wohnfläche
Lage	Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv); mittlere Wohnlage
Zweck	Orientierung des Eigentümers vor dem Verkauf der vermieteten Wohnung
Verfahren	Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert (§ 24 ImmoWertV), Plausibilisierung mit Preis je m^2 und Rohertragsfaktor
Gutachter	Marek Jordan, Gutachter für Immobilienbewertung, M. Sc. Economics

MUSTER

Inhalt

1	Auftrag, Zweck und Stichtag	5
2	Grundlagen und Besichtigung	5
3	Lage	6
4	Wohnung und Gebäude	6
5	Fläche und Miete	7
6	Markt	7
7	Verfahren	7
8	Vergleichswert	8
9	Plausibilisierung	8
10	Ergebnis	9
11	Annahmen und Grenzen	9
12	Quellen	9
	Zur Person	10
	Abkürzungen	10
	ANLAGEN	
	Lageplan	11
	Fotos	12
	Unterlagen	14

MUSTER

1 Auftrag, Zweck und Stichtag

Auftrag. Auftraggeber ist der Eigentümer, Musterauftraggeber (fiktiv); Auftrag vom 01.10.2026, Nr. MUSTER-KB. Geliefert wird diese Kurzbewertung als PDF; gedruckte Ausfertigungen sind nicht vereinbart.

Zweck. Der Eigentümer will die vermietete Erdgeschosswohnung verkaufen und braucht dafür eine Orientierung, was sie wert ist.

Bewertungsgegenstand. Wohnungseigentum Nr. 1 mit Kellerraum Nr. 1, ohne Sondernutzungsrecht am Garten (Teilungserklärung vom 14.03.2025, B1). Das Haus wurde nach der Vermietung aufgeteilt; beim ersten Verkauf hat der Mieter ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB), und ein Käufer kann ihm wegen Eigenbedarfs erst nach Ablauf der Sperrfrist kündigen (§ 577a BGB).

Besondere Maßgaben. Keine; bewertet wird der tatsächliche Zustand am Stichtag.

Zubehör. Nicht bewertet; die Einbauküche gehört dem Mieter (B5).

Stichtag. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der **15.10.2026**, der Tag der Besichtigung.

Mitwirkung Dritter. Keine. Feststellungen, Ansätze und Ergebnis verantwortet der Gutachter allein.

Unparteilichkeit. Ich erstatte diese Kurzbewertung unparteiisch und nach bestem Wissen. Mein Honorar ist ein Festpreis und hängt nicht vom Ergebnis ab.

2 Grundlagen und Besichtigung

Unterlagen. Teilungserklärung mit Aufteilungsplan, Wohnflächenberechnung, Mietvertrag, Energieausweis, Rechnungen zu den Modernisierungen, Angaben des Eigentümers; dazu Immobilienrichtwert, Umrechnungstabellen und Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses und der Mietspiegel. Die Nummern (B…) verweisen auf das Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

Besichtigung. Am 15.10.2026 im Beisein des Eigentümers (B6): die Wohnung, ihr Kellerraum, Treppenhaus und Heizungskeller. Bauteile wurden nicht geöffnet, die Haustechnik nicht auf Funktion geprüft.

MUSTER

3 Lage

Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet am Rand der Innenstadt von Musterstadt (fiktiv); Bushaltestelle 250 m, Lebensmittelmarkt 600 m, Grundschule 800 m, Stadtzentrum 2,5 km. Mittlere Wohnlage nach dem Mietspiegel (B4).

4 Wohnung und Gebäude

Dreifamilienhaus in Massivbauweise, Baujahr 1962, je Geschoss eine Wohnung. Die Wohnung im Erdgeschoss hat drei Zimmer, Küche, Bad und Flur, keinen Balkon.

Bauteil	Zustand am Stichtag	Beleg
Fenster und Haustür	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Haustür, beides 2013	B8, Foto 2, 3
Heizung	Gas-Brennwertkessel 2016, Heizkörper aus der Bauzeit	B8, Foto 6
Bad	2016 erneuert	B8, Foto 5
Böden, Türen	2016 erneuert	B8, Foto 4
Dach, Außenwand	aus der Bauzeit, ohne Wärmedämmung	B7, Foto 1
Treppenhaus	aus der Bauzeit, gepflegt	Foto 7

Energie. Bedarfsausweis vom 12.03.2024: Endenergiebedarf 198 kWh/(m²·a), Effizienzklasse F (B7).

Mängel. Bei der Besichtigung keine Schäden, die einen gesonderten Abzug erfordern. Der energetische Zustand von Dach und Außenwand ist im Koeffizienten für das Baujahr und den Modernisierungsgrad erfasst.

MUSTER

5 Fläche und Miete

Wohnfläche **78 m²** nach der Wohnflächenberechnung nach WoFlV, bei der Besichtigung stichprobenartig nachgemessen (B2). Die Wohnung ist seit 2017 vermietet, Nettokaltmiete 8,60 €/m², marktüblich nach dem Mietspiegel 8,70 €/m² (B4, B5). Mietrückstände sind nach Angabe des Eigentümers nicht bekannt.

6 Markt

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2026 wurden Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 bis 1974 im Weiterverkauf im Mittel zu 2.350 € je m² Wohnfläche verkauft (186 Kauffälle); der Rohertragsfaktor liegt im Mittel beim 24-Fachen (B3). Vermietete Wohnungen kaufen vor allem Kapitalanleger; selbstnutzende Käufer zahlen für frei werdende Wohnungen mehr – das zeigt der Koeffizient für die Mietsituation.

7 Verfahren

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Vergleichspreisen gehandelt. Gewählt ist deshalb das **Vergleichswertverfahren** mit dem Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses (§ 24 Abs. 1 Satz 2, § 26 ImmoWertV). Geprüft wird das Ergebnis am Preis je m² und am Rohertragsfaktor des Marktberichts (Abschnitt 9).

MUSTER

8 Vergleichswert

Immobilienrichtwert zum 01.01.2026, Zone 1050, Eigentumswohnungen im Weiterverkauf: **2.800 €/m²** für das Normobjekt; der Ausschuss hat ihn aus 58 Kauffällen abgeleitet (B3). Anpassung an die Wohnung mit seinen Umrechnungskoeffizienten:

Merkmal: Normobjekt → Wohnung	Koeffizient
Baujahr 1975 → 1962	0,95
Wohnfläche 70 → 78 m²	0,99
Geschoss 1.–2. OG → Erdgeschoss	0,97
Mietsituation unvermietet → vermietet	0,92
Modernisierung baujahrtypisch → teilmodernisiert	1,04
Balkon vorhanden → nicht vorhanden	0,97
Wohnungen im Haus 7–20 → 3	1,03
Produkt	**0,8721**

Schritt	Betrag
Immobilienrichtwert × Produkt der Koeffizienten	2.442 €/m²
× Wohnfläche 78 m²	190.464 €
Vergleichswert, gerundet	**190.000 €**

Teilmodernisiert heißt nach der Tabelle: einzelne Bauteile in den letzten 20 Jahren erneuert, hier Fenster, Heizkessel, Bad, Böden und Türen. Besondere Merkmale, die einen Zu- oder Abschlag erfordern, liegen nicht vor.

9 Plausibilisierung

Preis je m². 2.436 € je m² gegenüber im Mittel 2.350 €/m² für Weiterverkäufe dieses Baualters (Standardabweichung 420 €/m², B3): Abstand deutlich unter einer Standardabweichung (z = 0,2).

Rohertragsfaktor. Bezogen auf die marktübliche Jahresmiete (8.143 €) entspricht der Wert dem 23,3-Fachen; der Marktbericht nennt im Mittel das 24-Fache (Standardabweichung 3,0, B3; z = -0,23). Beide Kennzahlen stützen das Ergebnis.

MUSTER

10 Ergebnis

Der Wert der Eigentumswohnung im Erdgeschoss, Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv), beträgt zum Stichtag 15.10.2026 rund

190.000 €

(2.436 € je m² Wohnfläche). Er ist ein Orientierungswert unter den genannten Annahmen; die Kurzbewertung hat einen begrenzten Prüfungsumfang und ist kein vollständiges Verkehrswertgutachten.

11 Annahmen und Grenzen

1. Teilungserklärung und Miteigentumsanteile sind den Unterlagen des Eigentümers entnommen (B1); das Grundbuch ist nicht eingesehen.
2. Grundbuch, Baulasten, Altlasten, Denkmal und Satzungen sind nicht abgefragt; Rechte und Belastungen sind nicht bewertet. Bekannt ist keine Belastung.
3. Bauteile wurden nicht geöffnet; verdeckte Mängel sind nicht berücksichtigt. Haustechnik nicht auf Funktion geprüft; Baugrund und Bergbau nicht untersucht.
4. Wohnfläche, Mietvertrag und Modernisierungen beruhen auf den Unterlagen und Angaben des Eigentümers (B2, B5, B8).
5. Die Kurzbewertung ist nur für den genannten Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Eine andere Verwendung oder Weitergabe ist vorher mit mir abzustimmen.

MUSTER

12 Quellen

- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), §§ 6, 8, 20, 24, 26; Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023.
- Wohnungseigentumsgesetz § 7 Abs. 4; Wohnflächenverordnung.
- Immobilienrichtwert und Umrechnungstabellen 2026, Grundstücksmarktbericht 2026, Mietspiegel 2026 (fiktiv, B3, B4).
- Objektunterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

Zur Person

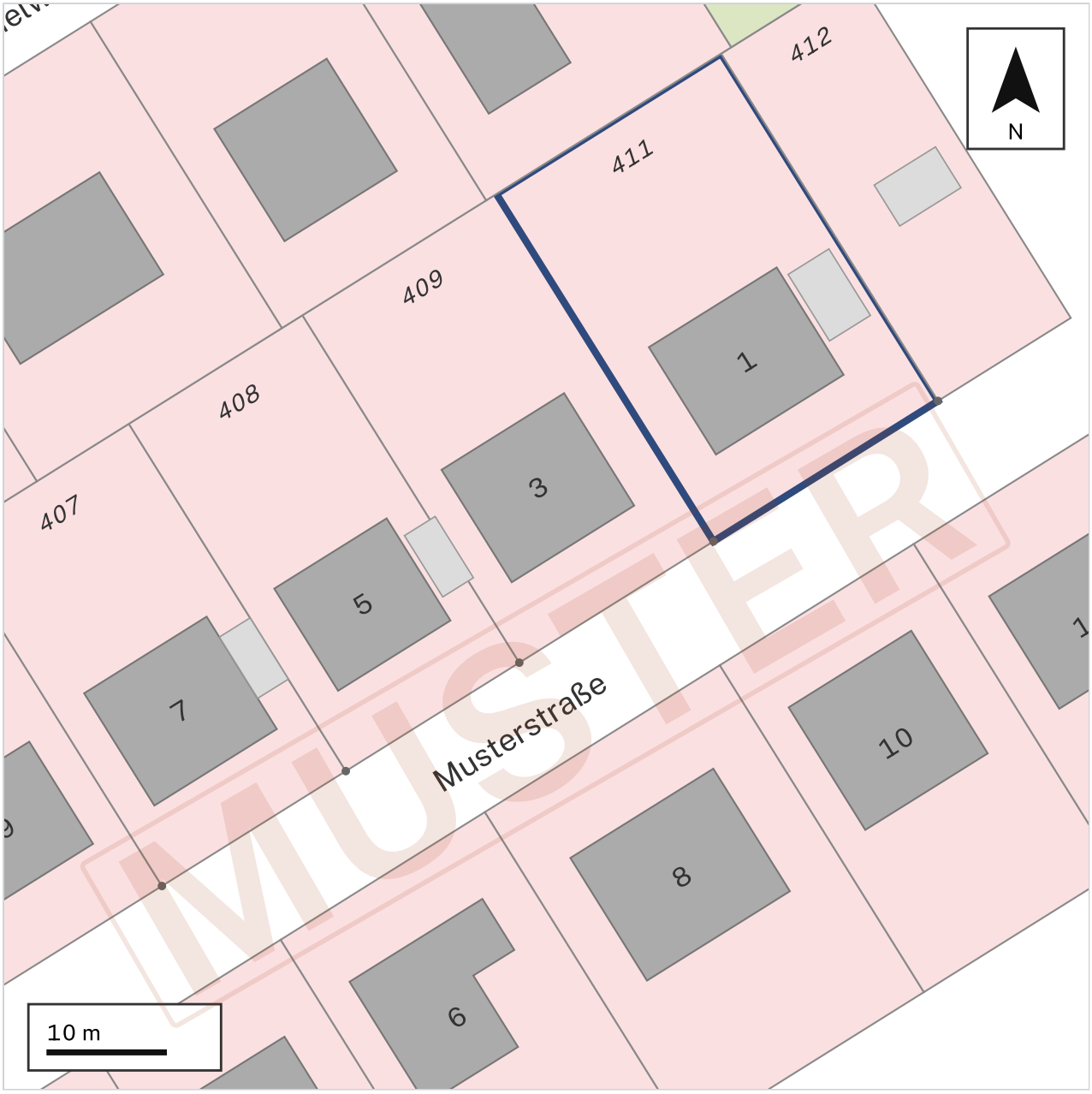
Marek Jordan, Volkswirt (M.Sc.), Gutachter für Immobilienbewertung in Aachen. Seit 2019 eigener Bestand an Wohnimmobilien in Aachen und Umgebung mit Kauf, Vermietung, Verwaltung, Aufteilung und Verkauf; 2023–2025 Geschäftsführer eines Maklerunternehmens (Erlaubnis nach § 34c GewO); 2023 Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ (§ 34i GewO); davor über 15 Jahre zugelassener Händler an der Energiebörse EEX.

Abkürzungen

Kürzel	Bedeutung
B1 … B8	Nummern im Unterlagenverzeichnis (Anlage 3)
ImmoWertV / ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung / Muster-Anwendungshinweise dazu
OG	Obergeschoss
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

MUSTER

Anlage 1: Lageplan



Musterlageplan im Stil der Liegenschaftskarte: Flurstück 411 (Musterstraße 1) blau umrandet, Flurstücks- und Hausnummern fiktiv; kein amtlicher Auszug

Anlage 2: Fotos



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)



Foto 2: Hauseingang, Haustür von 2013 (mit KI erzeugt)



Foto 3: Kunststofffenster von 2013 (mit KI erzeugt)



Foto 4: Wohnraum, Boden und Türen 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 5: Bad, 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 6: Gas-Brennwertkessel von 2016 im Keller (mit KI erzeugt)



Foto 7: Treppenhaus aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)

Anlage 3: Unterlagen

Nr	Unterlage	Stand
B1	Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung (fiktiv)	14.03.2025
B2	Wohnflächenberechnung nach WoFlV (fiktiv)	30.09.2026
B3	BORIS-Auskunft Immobilienrichtwert zum 01.01.2026 mit Umrechnungstabellen; Grundstücksmarktbericht 2026 (fiktiv)	31.03.2026
B4	Mietspiegel 2026 (fiktiv)	01.01.2026
B5	Mietvertrag Erdgeschoss (2017) und Angaben des Eigentümers (fiktiv)	15.10.2026
B6	Besichtigung, Fotos 1–7 (fiktiv)	15.10.2026
B7	Energieausweis, Bedarfsausweis (fiktiv)	12.03.2024
B8	Rechnungen Fenster, Haustür (2013), Heizkessel, Bad, Böden und Türen (2016) (fiktiv)	2013

MUSTER