Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

ANHANG ZUR KURZBEWERTUNG

Markt- und Käuferanalyse

Muster · Erdgeschosswohnung in einem Dreifamilienhaus
Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)

Vermietet verkaufen – oder zuerst den Mieter fragen?

	Empfehlung: zuerst den Mieter fragen	vermietet an Anleger	frei verkaufen
Startpreis	**190.000 €**	**200.000 €**	**207.000 €**
erwarteter Abschluss	190.000 €	190.000 €	207.000 €
frühester Start	sofort	nach der Antwort des Mieters	nach Auszug
Voraussetzung	Finanzierungsnachweis des Mieters; ohne Makler	Mieter hat abgelehnt; Vorkaufsrecht beachten	Aufhebungsvertrag, meist mit Abfindung

Meine Empfehlung: zuerst den Mieter fragen, dann mit dem Startpreis an Kapitalanleger gehen und mit einem Abschluss um den Wert rechnen. Frei verkaufen bringt mehr, braucht aber Auszug und meist eine Abfindung.

Wer kauft – und woran es scheitern kann

Käufer	Hürde
Kapitalanleger	bei heutigem Zins muss er meist monatlich zuzahlen; Grenze ist das Monatsergebnis
der Mieter selbst	braucht Eigenmittel und eine Bankfinanzierung wie jeder Käufer
Selbstnutzer (Paar oder Familie mit einem Kind)	nach der Umwandlung darf ein Käufer frühestens 3 Jahre nach dem Kauf wegen Eigenbedarf kündigen (§ 577a Abs. 1, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB)

Vor dem Start

- mit dem Mieter sprechen: Vorkaufsrecht beim ersten Verkauf, vielleicht kauft er direkt
- Unterlagen für die Bank des Käufers bereitlegen: Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Energieausweis, Mietvertrag

Wert der Kurzbewertung 190.000 € · Stichtag 15.10.2026 · Zweck dieses Anhangs: Vorbereitung des Verkaufs

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

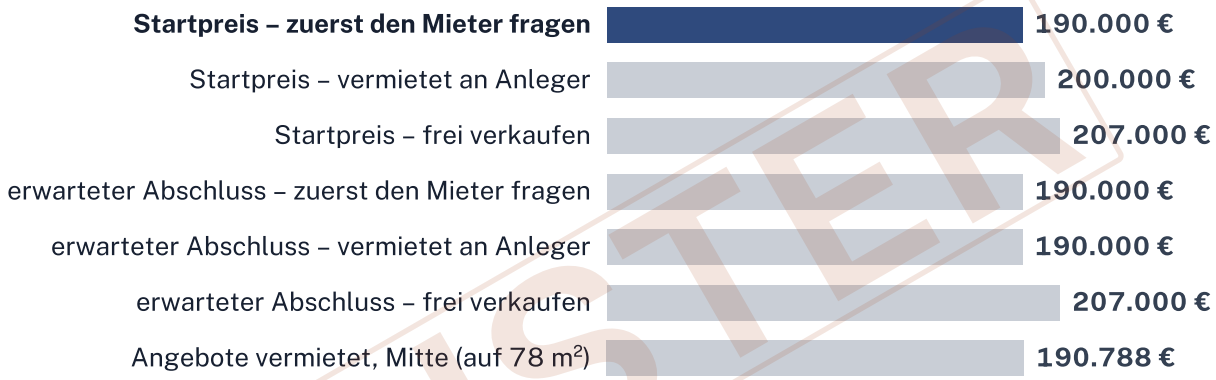
MUSTER

Auf einen Blick

Diese Analyse ist der Anhang zur Kurzbewertung der Erdgeschosswohnung (Muster). Die Kurzbewertung nennt den Wert der Wohnung zum Stichtag. Die Analyse fragt, wer diesen Wert bezahlen will und finanzieren kann und welcher Angebotspreis daraus folgt. Den Wert ändert sie nicht. Auftrag des Eigentümers; Zweck dieses Anhangs: Vorbereitung des Verkaufs. Die erste Seite fasst das Ergebnis zusammen; hier stehen alle Preise der Analyse auf einen Blick.

Kauft der Mieter, ist der Wert von 190.000 € zugleich der Preis. Geht die Wohnung an einen Anleger, liegt der Startpreis von 200.000 € rund 5,3 % über dem Wert. Die größte Hürde ist der Zins: Bei 3,91 % zahlt ein voll finanzierender Anleger im Monat 588 € zu.

Die Preise dieser Analyse · Euro



Lesebeispiel: Der blaue Balken ist der empfohlene Startpreis (190.000 €). Auf diesem Weg ist er zugleich der erwartete Abschluss; auf den anderen Wegen liegt der Abschluss nach der Verhandlung unter dem Startpreis. Angebote sind über ihren Preis je m² auf die 78 m² dieses Objekts umgerechnet.

Quellen: Bewertung; Startpreis und Wege laut Abschnitt Fazit; Angebote laut Tabelle

MUSTER

1 Was verkauft wird – und wer kauft

Verkauft wird eine vermietete Eigentumswohnung, zum ersten Mal seit der Aufteilung. Die Wohnung ist seit 2017 vermietet; das Haus wurde 2025 nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, das Wohnungsgrundbuch ist angelegt. Frei, also für Selbstnutzer, wäre sie rund 207.000 € wert – dieser Preis ist mit laufendem Mietvertrag nicht erreichbar.

Zwei Regeln des Mietrechts bestimmen, wer kaufen kann. Weil die Wohnung nach der Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, hat der Mieter beim ersten Verkauf an einen Dritten ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB): Er kann zu den Bedingungen kaufen, die der Dritte im Kaufvertrag vereinbart hat. Und ein Käufer darf wegen Eigenbedarf frühestens 3 Jahre nach dem Kauf kündigen (§ 577a BGB; in Musterstadt gilt der gesetzliche Regelfall, in Aachen und Düren sind es seit 2025 acht Jahre).

Wann ein Käufer frühestens wegen Eigenbedarf kündigen kann

Schritt	Frist
Vorkaufsrecht des Mieters	2 Monate nach der Mitteilung
Kündigungssperre wegen Eigenbedarf	3 Jahre ab dem Verkauf
danach Kündigung	mit der gesetzlichen Kündigungsfrist

Lesebeispiel: Wer die vermietete Wohnung kauft, kann frühestens nach 3 Jahren wegen Eigenbedarf kündigen; einziehen kann er erst nach Ablauf der Kündigungsfrist.
§ 577a Abs. 1, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Musterstadt); § 577 BGB, Frist § 469 Abs. 2 BGB

Die Käufergruppen. Die Tabelle nennt, warum eine Gruppe passt und woran sie scheitern kann. Ob es diese Käufer für diese Wohnung tatsächlich gibt, zeigt erst die Resonanz auf das Angebot – deshalb steht die Nachfrage auf „offen“.

Käufergruppe	passt, weil …	Hürde
Kapitalanleger	kauft mit laufendem Mietvertrag und rechnet mit Miete, Faktor und Monatsergebnis	bei heutigem Zins muss er meist monatlich zuzahlen; Grenze ist das Monatsergebnis
der Mieter selbst	kennt die Wohnung, braucht keinen Makler, tauscht Miete gegen Rate; hat beim ersten Verkauf an einen Dritten ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB) zu dessen Bedingungen	braucht Eigenmittel und eine Bankfinanzierung wie jeder Käufer
Selbstnutzer (Paar oder Familie mit einem Kind)	zahlt für eine freie Wohnung meist mehr als ein Anleger	nach der Umwandlung darf ein Käufer frühestens 3 Jahre nach dem Kauf wegen Eigenbedarf kündigen (§ 577a Abs. 1, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB)

> **Zwischenfazit:** Den Preis bestimmt der Kapitalanleger, nicht der Selbstnutzer. Der Mieter ist der naheliegende Käufer, wenn er das Geld aufbringt. Den Selbstnutzerpreis von 207.000 € erreicht nur, wer die Wohnung frei verkauft – das ist ein anderer Verkauf mit anderem Zeitplan.

MUSTER

2 Die Miete: was sie heute bringt und was möglich ist

Bevor gerechnet wird, was ein Käufer zahlen kann, steht die Frage nach der Miete: Sie ist die Grundlage der Anlegerrechnung und damit des Preises. Im laufenden Vertrag lässt sie sich nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, höchstens um die Kappungsgrenze in drei Jahren, frühestens 15 Monate nach der letzten Erhöhung und nur mit Zustimmung des Mieters. Ob der Verkäufer das vor dem Verkauf selbst tut oder dem Käufer überlässt, sind zwei Wege:

Prüfpunkt	Ergebnis
Ist-Miete	671 € (8,60 €/m²)
ortsübliche Vergleichsmiete	679 € (8,70 €/m²)
Kappungsgrenze 20 % in drei Jahren	bis 768 € (Basis 640 €)
mögliche Miete	679 € – begrenzt durch die Vergleichsmiete
Erhöhung	8 € im Monat, 94 € im Jahr
frühestes Verlangen · geschuldet ab	15.10.2026 · 01.01.2027
Begründung (Sicherheit: hoch)	qualifizierter Mietspiegel: Er wird als ortsübliche Vergleichsmiete vermutet (§ 558d Abs. 3); der Mieter müsste das Gegenteil beweisen.
Weg 1: Verkäufer erhöht vor dem Verkauf	beim gleichen Faktor (24,8) rund 202.000 €, also 2.000 € mehr – frühestens ab 01.01.2027 und nur mit Zustimmung des Mieters
Weg 2: Käufer übernimmt die Erhöhung	94 € Mehrmiete im Jahr für den neuen Eigentümer, unter denselben Fristen

> **Zwischenfazit:** Die Miete liegt schon fast an der Vergleichsmiete. Eine Erhöhung vor dem Verkauf brächte nur 2.000 € mehr Preis, dafür Wartezeit bis 2027-01-01 und die Zustimmung des Mieters. Die folgenden Abschnitte rechnen deshalb mit der Ist-Miete; einen höheren Preis mit Mietpotenzial zu begründen, wäre hier nicht belastbar.

MUSTER

3 Was der Preis von einem Käufer verlangt

Dieser Abschnitt rechnet für jeden, der mit Bankkredit kauft – Selbstnutzer, Mieter oder Anleger. **Zum Kaufpreis kommen die Nebenkosten.** Zum Startpreis sind das 25.854 €: Grunderwerbsteuer 13.000 €, Notar und Grundbuch 3.812 € (nach der Gebührentabelle) und, wenn ein Makler beteiligt ist, die Käuferprovision von 7.140 €. Banken verlangen meist, dass die Nebenkosten aus Eigenmitteln kommen.

Die Rate hängt am Preis und an den Eigenmitteln. Die Matrix zeigt für vier Preise und vier Eigenmittel-Beträge die Monatsrate und das Haushaltsnetto, bei dem Rate und laufende Kosten der Wohnung höchstens 35 % ausmachen. Das ist ein Rechenbeispiel unter offengelegten Annahmen, keine Kreditzusage: Die Bank prüft vor allem Einkommen, Ausgaben und weitere Verpflichtungen des Käufers.

Monatsrate je Preis und Eigenmittel · und welches Haushaltsnetto sie braucht

Preis	20.000 € Eigenmittel	40.000 € Eigenmittel	60.000 € Eigenmittel	90.000 € Eigenmittel
171.000 € Wert −10 %	854 € Rate Netto ab 2.810 €	754 € Rate Netto ab 2.530 €	654 € Rate Netto ab 2.240 €	504 € Rate Netto ab 1.810 €
190.000 € Wert	960 € Rate Netto ab 3.110 €	860 € Rate Netto ab 2.830 €	760 € Rate Netto ab 2.540 €	610 € Rate Netto ab 2.110 €
200.000 € Startpreis	1.015 € Rate Netto ab 3.270 €	915 € Rate Netto ab 2.990 €	815 € Rate Netto ab 2.700 €	665 € Rate Netto ab 2.270 €
209.000 € Wert +10 %	1.065 € Rate Netto ab 3.420 €	965 € Rate Netto ab 3.130 €	865 € Rate Netto ab 2.840 €	715 € Rate Netto ab 2.420 €

Lesebeispiel (Zeile Startpreis, Spalte 40.000 €): Ein Käufer braucht ein Darlehen von 185.854 €; die Rate beträgt 915 € im Monat. Mit den laufenden Kosten der Wohnung sollte das Haushaltsnetto mindestens 2.990 € betragen.

Rechenbeispiel, keine Kreditzusage. Zins 3,91 % (Sep. 2026), Tilgung 2 %, Grunderwerbsteuer 6,5 %, Käuferprovision 3,57 %, Notar/Grundbuch nach GNotKG, Rate + Eigentümerkosten ≤ 35 % des Nettos

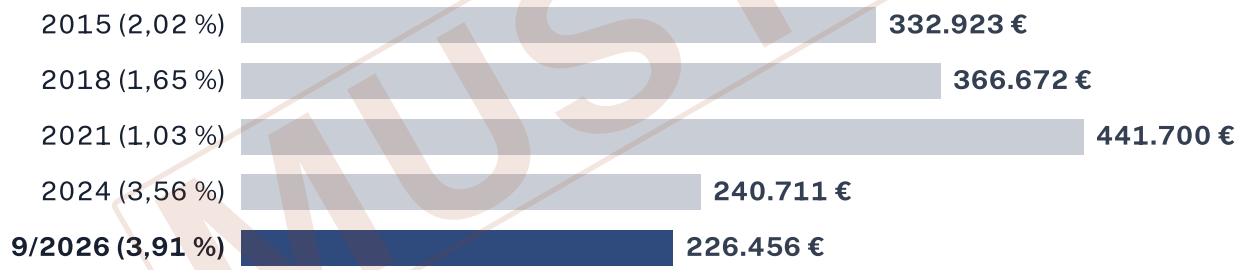
MUSTER

Umgekehrt gefragt: Welcher Preis passt zu einem Haushalt? Für fünf beispielhafte Haushalte – Einkommen und Eigenkapital sind gesetzte Rechenbeispiele, dieselben wie auf meinen Marktseiten, keine Statistik über tatsächliche Käufer – ergibt sich der höchste Kaufpreis, den Rate und laufende Kosten bei 35 % des Nettos tragen:

Haushaltsnetto	Eigenmittel	Monatsbudget (35 %)	höchster Kaufpreis
2.000 €	10.000 €	700 €	110.702 €
3.000 €	25.000 €	1.050 €	187.294 €
4.000 €	40.000 €	1.400 €	263.886 €
5.500 €	60.000 €	1.925 €	376.687 €
7.500 €	90.000 €	2.625 €	530.199 €

Der Zins verschiebt alles. Dieselbe Monatsrate von 1.115 € trägt heute deutlich weniger Kredit als vor einigen Jahren. Wer den Preis an der Zeit vor 2022 misst, misst an einem anderen Markt.

Dieselbe Monatsrate von 1.115 € (voll finanzierter Kauf zum Startpreis) trägt je nach Zins diese Kreditsumme · Euro



Lesebeispiel: Mit derselben Rate hätte ein Käufer 2021 441.700 € Kredit bekommen, heute sind es 226.456 €. Verglichen wird ab 2015, weil viele Verkäufer ihren Preis an den Jahren mit sehr niedrigen Zinsen messen; heute kann ein Käufer mit derselben Rate deutlich weniger bezahlen.

EZB-Zinsstatistik, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzins Neugeschäft, Zinsbindung 5–10 Jahre; Kreditsumme = gleiche Monatsrate / (Zins + Tilgung); Stand Sep. 2026

> **Zwischenfazit:** Zum Startpreis braucht ein Käufer mit 40.000 € Eigenmitteln eine Rate von 915 € und ein Haushaltsnetto ab etwa 2.990 €. Ein Haushalt mit 3.000 € netto und 25.000 € Eigenkapital kommt rechnerisch nur bis 187.294 €, einer mit 4.000 € netto und 40.000 € bis 263.886 €. Den Startpreis tragen also Haushalte ab gut 3.000 € netto – oder Käufer mit mehr Eigenkapital.

MUSTER

4 Was einem Anleger bleibt

Dieser Abschnitt rechnet aus Sicht des Kapitalanlegers. Er kauft die Wohnung mit dem laufenden Mietvertrag und rechnet – weil eine Erhöhung kaum etwas bringt (Abschnitt 2) – mit der Ist-Miete von 671 € im Monat, den Kosten, die er nicht auf den Mieter umlegen kann, und seinem Kredit.

Was einem Anleger im Monat bleibt · Euro, vor Steuern

Posten	im Monat
Kaltmiete	671 €
Instandhaltung	−94 €
Verwaltung	−37 €
Mietausfallwagnis	−13 €
Zins	−738 €
Tilgung	−377 €
Monatsergebnis	**−588 €**

Lesebeispiel: Von 671 € Kaltmiete bleiben nach Kosten, Zins und Tilgung −588 € im Monat; ohne die Tilgung, die Vermögen aufbaut, sind es −211 €.

Ist-Miete laut Mietvertrag und Kontoauszüge (B5), 8,60 €/m² × 78 m²; Rechenbeispiel voll finanziert, Annahmen unter der Matrix

Zum Startpreis bezahlt er das 24,8-Fache der Jahresmiete; der Grundstücksmarktbericht nennt für vermietete Wohnungen dieses Baualters im Mittel das 24-Fache. Das Monatsergebnis von −588 € ist bei heutigem Zins für voll finanzierte vermietete Wohnungen üblich; ohne die Tilgung, die sein Vermögen aufbaut, sind es −211 €. Erst bei rund 119.893 € deckt die Kaltmiete Zins und Tilgung; die übrigen Kosten trüge der Anleger dann noch selbst – so tief liegt kein realistischer Preis. Anleger kaufen deshalb mit Eigenkapital und zum Marktfaktor, aber kaum darüber.

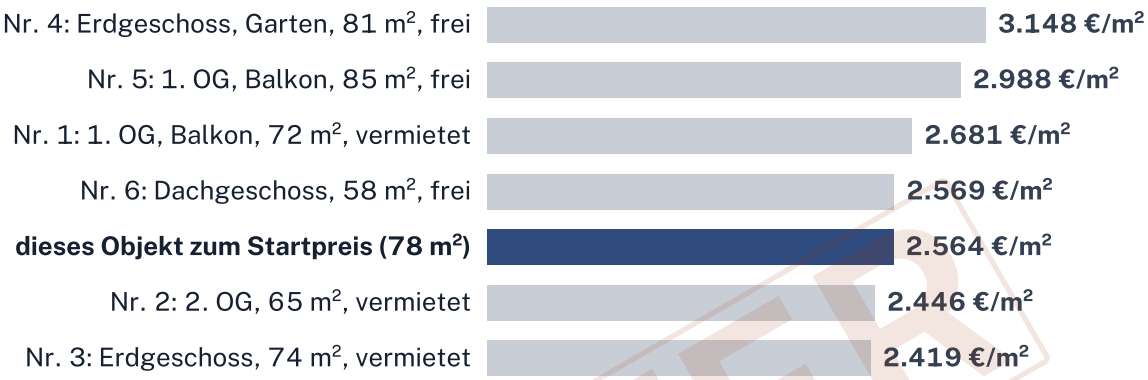
> **Zwischenfazit:** Der Anleger zahlt etwa das 24-Fache der Jahresmiete. Der Startpreis von 200.000 € entspricht dem 24,8-Fachen – knapp darüber, und dieser Abstand ist der Spielraum, den er in der Verhandlung herausholt. Höher würde der Anleger nur mit mehr Eigenkapital und schlechterem Monatsergebnis gehen. Mit der erhöhten Miete aus Abschnitt 2 läge sein Monatsergebnis bei −580 € statt −588 € – der Unterschied ändert an seiner Rechnung nichts Wesentliches.

MUSTER

5 Gegen welche Angebote die Wohnung antritt

Am Stichtag standen im Umfeld diese Wohnungen ähnlichen Baualters im Angebot (im Muster erfunden). Angebotspreise sind keine Kaufpreise; „nicht mehr sichtbar“ heißt nicht „verkauft“. Eine Umkreissuche in meinen Vergleichsdaten (höchstens 500 m, nur aktuelle Jahre) war für das Musterobjekt nicht möglich; im echten Auftrag steht hier, wie viele Fälle sie liefert.

Angebotspreis je m² Wohnfläche im Umfeld · Euro



Lesebeispiel: Der blaue Balken ist dieses Objekt zum Startpreis; jeder graue Balken ein Angebot im Umfeld, die Nummer verweist auf die Tabelle. Ein Angebotspreis ist kein Kaufpreis.

Angebote im Umfeld zum Stichtag (je Zeile eigene Quelle)

Nr.	Objekt	Wohnfläche gesamt	Baujahr	Zustand, Nutzung	Angebot	je m²	Tage online	Status
1	1. OG, Balkon	72 m²	1965	teilmodernisiert, vermietet	193.000 €	2.681 €	94	aktiv
2	2. OG	65 m²	1972	baujahrtypisch, vermietet	159.000 €	2.446 €	160	aktiv, zweimal gesenkt
3	Erdgeschoss	74 m²	1960	teilmodernisiert, vermietet	179.000 €	2.419 €	41	nicht mehr sichtbar
4	Erdgeschoss, Garten	81 m²	1958	modernisiert, frei	255.000 €	3.148 €	21	reserviert laut Anbieter
5	1. OG, Balkon	85 m²	1968	teilmodernisiert, frei	254.000 €	2.988 €	45	aktiv
6	Dachgeschoss	58 m²	1963	baujahrtypisch, frei	149.000 €	2.569 €	118	aktiv, einmal gesenkt

MUSTER

Was die Angebote zeigen. Freie Wohnungen mit Balkon oder Garten stehen um 3.000 €/m² und sind schnell reserviert – das ist der Markt der Selbstnutzer, um den diese Wohnung nicht konkurriert. Die vermieteten Wohnungen liegen zwischen 2.400 und 2.700 €/m² und stehen länger im Netz; die Wohnung Nr. 2 musste zweimal gesenkt werden.

> **Zwischenfazit:** Die Konkurrenz sind die vermieteten Wohnungen. Mit 200.000 € liegt diese Wohnung in ihrem Feld, unter der Wohnung mit Balkon – den Aufschlag über dem Wert nimmt die Verhandlung zurück; teurer als die Konkurrenz zu starten, hieße länger im Netz zu stehen.

6 Startpreis und Kontrollplan

Startpreis 200.000 €. Rund 5 % über dem Wert: Käufer wollen verhandeln, und dieser Aufschlag ist ihr Spielraum – nach der Verhandlung liegt der Abschluss nahe am Wert, ohne dass der Preis gesenkt werden muss. Mit rund 2.560 €/m² liegt die Wohnung im Feld der vermieteten Angebote (2.420–2.680 €/m²), unter der Wohnung mit Balkon. Das 24,8-Fache der Jahresmiete liegt knapp über dem Mittel des Marktberichts; die Verhandlung nimmt das zurück.

Was dagegen spricht. Energieklasse F und kein Balkon: Anleger rechnen bei heutigem Zins hart, die Wohnung Nr. 3 mit ähnlichem Zuschnitt war bei 179.000 € nach sechs Wochen nicht mehr sichtbar. Bleibt die Resonanz aus, greift der Kontrollplan.

Nach dem Start zeigt die Resonanz, ob Angebot und Unterlagen überzeugen. Woran man das erkennt und was dann zu tun ist:

Wann	Beobachtung	Dann
Tag 14	weniger als fünf Anfragen mit Finanzierungsnachweis	Exposé und Unterlagen prüfen (Grundriss, Miete, Energieausweis), nicht den Preis
Tag 28	mehrere Interessenten nennen denselben Einwand	Einwand mit Unterlagen beantworten (Grundriss, Energieausweis, Mietvertrag)

> **Zwischenfazit:** Mit rund 5 % Spielraum über dem Wert starten, damit der Käufer verhandeln kann. Bleibt die Resonanz aus, liegt es meist an fehlenden oder unklaren Unterlagen – sie zuerst verbessern.

MUSTER

7 Was vor dem Start zu tun ist – und was Warten kostet

Wann	Was	Wer
vor dem Start	mit dem Mieter sprechen: Vorkaufsrecht beim ersten Verkauf, vielleicht kauft er direkt	Eigentümer
vor der Zusage	Unterlagen für die Bank des Käufers bereitlegen: Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Energieausweis, Mietvertrag	Eigentümer, Verwalter

Was ein weiterer Monat ohne Verkauf kostet. Laufende Kosten von 130 € und entgangener Zins auf den Wert (3,47 % Rendite zehnjähriger Bundesanleihen) von 550 €, abzüglich der Miete von 671 €, die weiter eingeht: in dieser Rechnung 9 € im Monat. Bei einer vermieteten Wohnung kostet Warten also wenig – ein Grund, den Preis nicht aus Zeitdruck zu senken, und ein Argument für Erbengemeinschaften, sich Zeit für den richtigen Start zu nehmen.

> **Zwischenfazit:** Erst mit dem Mieter sprechen, dann inserieren. Wer so vorgeht, verliert wenig durch Warten und vermeidet den Preisabschlag eines überhasteten Starts.

8 Fazit: welcher Preis, wann und warum

Der Preis hängt davon ab, an wen und in welchem Zustand verkauft wird. Für diese vermietete Wohnung ergibt sich:

Käufer	Preis	Wann	Warum
Kapitalanleger – Angebotspreis	200.000 €	Verkauf mit laufendem Mietvertrag (Standardfall)	Wert plus rund 5 % Verhandlungsspielraum, im Feld der vermieteten Angebote; der Käufer handelt herunter, ohne dass der Preis gesenkt wird
Kapitalanleger – erwarteter Abschluss	190.000 €	nach der Verhandlung	der Wert der Kurzbewertung ist der wahrscheinlichste Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
der Mieter	190.000 €	vor dem Inserat angesprochen, Finanzierung nachgewiesen	ohne Makler: der Mieter spart die Käuferprovision, der Verkäufer Zeit und Vermarktung
Selbstnutzer	207.000 €	nur wenn die Wohnung frei ist (Auszug, Aufhebungsvertrag)	Selbstnutzer zahlen für freie Wohnungen mehr; der Auszug kostet aber Zeit und meist eine Abfindung

MUSTER

Meine Empfehlung: mit 200.000 € an Kapitalanleger starten, vorher den Mieter fragen, und mit einem Abschluss um 190.000 € rechnen. Der Selbstnutzerpreis ist nur erreichbar, wenn die Wohnung frei wird – dafür braucht es eine Entscheidung über Auszug und Abfindung, nicht einen höheren Angebotspreis.

9 Annahmen, Grenzen und Quellen

1. Alle Finanzierungszahlen sind Rechenbeispiele mit dem durchschnittlichen Bauzins am Stichtag, keine Kreditzusage und keine Finanzierungsberatung. Ob ein bestimmter Käufer finanziert wird, entscheidet seine Bank nach seiner Bonität.
2. Ich vermittle nicht und verdiene am Verkaufspreis nichts; der Startpreis ist eine begründete Empfehlung, kein zugesagtes Ergebnis.
3. Die laufenden Kosten sind die Modellansätze des Gutachterausschusses, nicht die tatsächlichen Kosten der Eigentümergemeinschaft laut Wirtschaftsplan. Steuern sind nicht gerechnet.
4. Mietrecht und Vorkaufsrecht sind benannt, nicht im Einzelfall geprüft; die Mitteilung an den Mieter übernimmt der Notar.
5. Zu dieser Analyse gehört eine Besprechung von rund 25 Minuten am Telefon oder per Video, in der ich die Ergebnisse erläutere und Ihre Fragen beantworte.

Jede Zahl dieser Analyse stammt aus einer der folgenden Quellen:

Quelle (Stand)
Wert laut Kurzbewertung zum Stichtag (15.10.2026)
EZB-Zinsstatistik, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzins Neugeschäft, Zinsbindung 5–10 Jahre (Sep. 2026)
EZB, Rendite langfristiger deutscher Staatsanleihen (10 Jahre) (Sep. 2026)
Einkommensbänder der Marktseite (Annahme, keine Haushaltsstatistik) (Sep. 2026)
§ 577a Abs. 1, § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (15.10.2026)
fiktiv (Muster) (15.10.2026)
§§ 557a, 557b, 558-558d BGB (15.10.2026)
Ist-Miete: Mietvertrag und Kontoauszüge (B5), 8,60 €/m² × 78 m² (15.10.2026)
Eigene Rechnung und Urteil des Gutachters: Käuferrechnung, Käufergruppen, Startpreis, Kontrollplan (15.10.2026)

Ich habe diese Analyse unparteiisch und nach bestem Wissen erstellt.

MUSTER