Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

GUTACHTEN ZUR RESTNUTZUNGSDAUER NACH § 4 ABS. 3 UND ANLAGE 2 IMMOWERTV

Restnutzungsdauer

Mustergutachten · fiktives Dreifamilienhaus

Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)

Wertermittlungsstichtag **15.10.2026**

Restnutzungsdauer zum Stichtag

24,3 Jahre

Modernisierungspunkte nach Anlage 2

3,5 von 20

Mustergutachten: Objekt, Adresse, Unterlagen und Besichtigung sind erfunden
Zweck: Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)

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

> **Mustergutachten.** Haus, Adresse, Unterlagen, Besichtigung und Fotos (mit KI erzeugt) sind erfunden. Aufbau, Rechenweg und Würdigung entsprechen einem echten Gutachten zur Restnutzungsdauer.

ERGEBNIS ZUM STICHTAG 15.10.2026

Kennzahl	Wert	Herleitung
Restnutzungsdauer	**24,3 Jahre**	**S. 9**
entspricht einer jährlichen Absetzung von	4,12 % (typisiert: 2 %, 50 Jahre)	S. 10
Modernisierungspunkte (ImmoWertV Anlage 2)	3,5 von 20	S. 7
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	S. 7
fiktives Baujahr	1970,3	S. 9

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, die das Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die **Modernisierungspunkte** fassen zusammen, was seit dem Bau erneuert wurde (0 = nichts, 20 = alles). Das **fiktive Baujahr** ist das Baujahr, das ein Gebäude mit dieser Restnutzungsdauer ohne Modernisierung hätte.

OBJEKT

Objekt	Dreifamilienhaus mit drei Mietwohnungen (Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss), unterkellert; fiktives Musterobjekt
Gebäude	Massivbau, Baujahr 1962; Wohnfläche 236 m²
Lage	Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Grundbuch und Kataster	Amtsgericht Musterstadt, Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000; Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411 (fiktiv)
Zweck	Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer für die Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)
Verfahren	Modell der ImmoWertV Anlage 2 mit Würdigung der Gegebenheiten des Objekts im Einzelfall
Gutachter	Marek Jordan, Gutachter für Immobilienbewertung, M. Sc. Economics

MUSTER

Inhalt

1	Auftrag, Zweck und Stichtag	4
2	Grundlagen und Ortsbesichtigung	4
3	Begriffe und Verfahrenswahl	5
4	Gebäude und Zustand	6
5	Gesamtnutzungsdauer und Alter	7
6	Modernisierung	7
7	Restnutzungsdauer	9
8	Würdigung der Gegebenheiten des Objekts	9
9	Ergebnis	10
10	Rechtslage zum Nachweis	10
11	Annahmen und Vorbehalte	11
12	Quellen	11
	Zur Person	12
	Abkürzungen	12
	ANLAGEN	
	Lageplan	13
	Fotos	14
	Unterlagen	17

MUSTER

1 Auftrag, Zweck und Stichtag

Auftrag. Auftraggeber ist der Eigentümer, Musterauftraggeber (fiktiv); Auftrag vom 01.10.2026, Gutachten-Nr. MUSTER-RND. Das Gutachten umfasst den Textteil und drei Anlagen (Lageplan, Fotos, Unterlagen) und wird als PDF und in zwei gedruckten Ausfertigungen geliefert.

Zweck. Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Stichtag 15.10.2026, dem Tag der Ortsbesichtigung. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Das Gutachten soll eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG belegen.

Besondere Maßgaben. Keine. Der Auftrag verlangt keine Annahme, die vom tatsächlichen Zustand abweicht.

Stichtage und Anschaffung. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der **15.10.2026**. Das Haus wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.07.2026 erworben (B12). Zwischen Anschaffung und Stichtag wurde nach Angabe des Eigentümers nichts modernisiert; die Restnutzungsdauer zum Stichtag beschreibt deshalb auch den Zustand bei der Anschaffung. Ab wann sie für die Absetzung angesetzt wird, entscheidet das Finanzamt.

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

Unparteilichkeit. Ich erstatte dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen. Mein Honorar ist ein Festpreis und hängt nicht vom Ergebnis ab. Eine steuerliche Beratung ist nicht Gegenstand des Auftrags.

MUSTER

2 Grundlagen und Ortsbesichtigung

Rechtsgrundlagen. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), § 4 Abs. 3, § 12 Abs. 5, Anlagen 1 und 2; Einkommensteuergesetz § 7 Abs. 4; Einkommensteuer-Durchführungsverordnung § 11c Abs. 1; Wohnflächenverordnung.

Unterlagen. Grundbuchauszug, Bauschein mit Bauantragsplänen und Gebrauchsabnahme (1962), Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenkataster, Auskunft zu Denkmal und Satzungen, Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Rechnungen zu den Modernisierungen, Kaufvertrag. Die Nummern (B…) verweisen auf das Unterlagenverzeichnis (Anlage 3), die Fotonummern auf Anlage 2. Wo für eine Maßnahme keine Rechnung vorliegt, steht das ausdrücklich dabei (Dach, B11).

Ortsbesichtigung. Besichtigung durch den Gutachter am 15.10.2026 im Beisein des Eigentümers (B13). Privatgutachten, keine Ladung von Beteiligten. Besichtigt wurden alle drei Wohnungen, Keller, Treppenhaus und Dachboden; das Dach wurde vom Dachboden und von außen beurteilt. Bauteile wurden nicht geöffnet, die Haustechnik nicht auf Funktion geprüft.

3 Begriffe und Verfahrenswahl

Die Nutzungsdauer eines Gebäudes wird bestimmt durch den **technischen Verschleiß**, die **wirtschaftliche Entwertung** und **rechtliche Gegebenheiten**, die die Nutzung begrenzen (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, unter II.1.a aa). Ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische, ist sie maßgeblich.

Verfahren. Ausgangspunkt ist das Modell der ImmoWertV Anlage 2: Es leitet die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus Gesamtnutzungsdauer, Alter und Modernisierungsgrad ab und ist eine gutachterlich anerkannte Schätzungsmethode. Das Modell allein genügt aber nicht: „Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls“ (Anlage 2, Vorbemerkung); ebenso verlangt der BFH eine Begutachtung, „die sich insbesondere zu den individuellen Gegebenheiten des Objekts … verhält“ (IX R 14/23, unter II.1.a dd ddd). Deshalb wird jeder Punkt der Modernisierung am Objekt begründet (Abschnitt 6) und das Modellergebnis anschließend gewürdigt (Abschnitt 8).

Technische Nutzungsdauer. Sie ist die Obergrenze. Ein Bausubstanzgutachten wurde nicht erstellt; es ist nach der Rechtsprechung nicht Voraussetzung (BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19, Leitsatz 2). Bei der Besichtigung zeigten Tragwerk, Dach, Fassade und Keller keine Schäden, die eine kürzere technische als die wirtschaftliche Nutzungsdauer erwarten ließen.

Kernsanierung. Eine Kernsanierung versetzt das Gebäude in einen Zustand, „der nahezu einem neuen Gebäude entspricht“ (Anlage 2 II.1). Sie liegt nicht vor: Dach, Außenwand, Wasser- und Abwasserleitungen, Heizkörper, Decken und Treppenhaus sind im Zustand der Bauzeit.

MUSTER

4 Gebäude und Zustand

Dreifamilienhaus in Massivbauweise mit Stahlbetondecken, 1962 fertiggestellt (B2); Grundrisse seitdem unverändert. Die Gliederung folgt den Elementen der Anlage 2.

Element	Zustand am Stichtag	Beleg
Dach	Satteldach, 1988 neu eingedeckt, ohne Wärmedämmung; ohne sichtbare Schäden	B11, Foto 3, 4
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Haustür von 2013	B7, Foto 5, 6
Leitungen	Strom in EG und OG 2013 erneuert, im DG aus der Bauzeit; Wasser, Abwasser und Gas aus der Bauzeit	B8, Foto 7
Heizung	Gas-Brennwertkessel von 2016; Leitungen und Heizkörper aus der Bauzeit	B9, Foto 6, 8
Außenwand	verputztes Mauerwerk, ungedämmt; Putz ohne Risse	B6, Foto 1, 2
Bäder	Bäder in EG und OG 2016 erneuert, im DG aus der Bauzeit	B10, Foto 9
Innenausbau	Böden und Türen in EG und OG 2016 erneuert; Decken und Treppenhaus aus der Bauzeit	B10, Foto 10, 11
Grundriss	unverändert seit 1962	B2
Keller	trocken, ohne Feuchteflecken	Foto 12

Energieausweis. Bedarfsausweis vom 12.03.2024 (B6, fiktiv):

Angabe	Wert
Endenergiebedarf	198 kWh/(m²·a), Effizienzklasse F
Primärenergiebedarf	218 kWh/(m²·a)
Wärmeerzeuger	Gas-Brennwertkessel, Baujahr 2016
Gebäudehülle	Außenwand und Dach ohne nachträgliche Dämmung, Fenster 2013
Modernisierungsempfehlungen	Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches; Dämmung der Außenwand

MUSTER

Der Energieausweis bestätigt den Befund der Besichtigung: Die Hülle ist im Zustand der Bauzeit, der Wärmeerzeuger ist erneuert. Seine Empfehlungen betreffen genau die Elemente, für die in Abschnitt 6 keine Punkte vergeben sind.

5 Gesamtnutzungsdauer und Alter

Angesetzt wird die Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** für Mehrfamilienhäuser nach ImmoWertV Anlage 1; dasselbe Modell legen die Gutachterausschüsse ihren Liegenschaftszinssätzen zugrunde (Modellkonformität, § 10 ImmoWertV).

Am Stichtag ist das Gebäude **64 Jahre** alt (2026 − 1962). Ohne Modernisierung bliebe nach der Regel Gesamtnutzungsdauer − Alter eine Restnutzungsdauer von 80 − 64 = 16 Jahren. Das relative Alter beträgt 64 / 80 = **80** %; es liegt über der Schwelle der Anlage 2 Tabelle 3 (40 % bei 4 Punkten, 55 % bei 3 Punkten), die Formel der Anlage 2 ist also anwendbar.

6 Modernisierung

Punkte je Element nach ImmoWertV Anlage 2 Tabelle 1, gewürdigt nach dem Zustand am Stichtag. So wird gelesen:

- **Punkte (max.)**: vergebene Punkte, in Klammern die Höchstpunkte des Elements nach Tabelle 1.
- **Orientierung**: Spanne, die die ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2) je nach Alter der Maßnahme nahelegt. Die Stufen sind je Element verschieden: Bäder und Fenster verlieren ihre Wirkung früher als Leitungen und Innenausbau. Deshalb haben Maßnahmen desselben Jahres unterschiedliche Spannen.
- **Würdigung**: Teilweise Modernisierungen sind anteilig in halben Punkten bewertet, wie es die Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW empfiehlt; hier: Oberwert der Spanne × erneuerter Anteil, auf halbe Punkte gerundet.

MUSTER

Element	Maßnahme	Punkte (max.)	Orientierung	Würdigung	Beleg
Dach inkl. Wärmedämmung	1988	0 (4)	0–0	1988 neu eingedeckt, ohne Wärmedämmung (Foto 3, 4); 38 Jahre zurück, Spanne 0. Daher 0 Punkte	B11, B13
Fenster und Außentüren	2013	1 (2)	0–1	alle Fenster und die Haustür 2013 erneuert (Foto 5, 6); Spanne 0–1, Anteil vollständig. Daher 1 Punkt	B7, B13
Leitungssysteme	2013	0,5 (2)	0–2	nur Strom, in zwei von drei Wohnungen (Foto 7); Wasser, Abwasser, Gas aus der Bauzeit. Spanne 0–2, Anteil rund ein Sechstel. Daher 0,5 Punkte	B8, B13
Heizungsanlage	2016	1 (2)	0–2	Brennwertkessel 2016 (Foto 8), Leitungen und Heizkörper aus der Bauzeit (Foto 6); Spanne 0–2, Anteil die Hälfte. Daher 1 Punkt	B6, B9, B13
Wärmedämmung Außenwände	keine	0 (4)	—	nicht gedämmt (Foto 1, 2; Energieausweis). Daher 0 Punkte	B6, B13
Bäder	2016	0,5 (2)	0–1	zwei von drei Bädern 2016 erneuert (Foto 9); Spanne 0–1, Anteil zwei Drittel. Daher 0,5 Punkte	B10, B13
Innenausbau	2016	0,5 (2)	0–2	Böden und Türen in zwei von drei Wohnungen (Foto 10); Decken und Treppenhaus aus der Bauzeit (Foto 11). Spanne 0–2, Anteil rund ein Drittel. Daher 0,5 Punkte	B10, B13
Grundrissgestaltung	keine	0 (2)	—	Grundrisse seit 1962 unverändert. Daher 0 Punkte	B2, B13
Summe		**3,5**			

Mit 3,5 Punkten liegt das Gebäude im Bereich „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (2 bis 5 Punkte, Anlage 2 Tabelle 2).

MUSTER

7 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 II.2 gilt RND = a × Alter² / GND − b × Alter + c × GND mit den Werten der Tabelle 3. Für halbe Punkte wird das Mittel der beiden benachbarten ganzen Punktzahlen gebildet, wie im Berechnungsprogramm der AGVGA.NRW.

Punkte	a	b	c	Rechnung mit Alter 64 und GND 80	RND
3	0,9033	1,9263	1,2505	0,9033 × 64² / 80 − 1,9263 × 64 + 1,2505 × 80	23,0 Jahre
4	0,7300	1,5770	1,1133	0,7300 × 64² / 80 − 1,5770 × 64 + 1,1133 × 80	25,5 Jahre
3,5				**Mittel aus 23,0 und 25,5**	**24,3 Jahre**

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt **24,3 Jahre**; das entspricht einem fiktiven Baujahr 1970,3 (Stichtagsjahr + RND − GND).

8 Würdigung der Gegebenheiten des Objekts

Das Modell ist eine typisierende Schätzung (Abschnitt 3). Geprüft wurde, ob Umstände des Objekts die Modell-Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen:

- **Technischer Zustand.** Dach, Fassade und Keller sind ohne sichtbare Schäden (Foto 1–4, 12). Das ungedämmte Dach und die ungedämmte Außenwand sind über die fehlenden Punkte für diese Elemente bereits erfasst; ein weiterer Abschlag würde sie doppelt zählen.
- **Wirtschaftliche Entwertung.** Der energetische Standard ist niedrig (Klasse F, B6). Dem stehen gegenüber: alle drei Wohnungen sind vermietet, die Grundrisse sind für Mietwohnungen üblich geschnitten, zwei der drei Wohnungen sind 2016 renoviert. Dass die Vermietbarkeit vor Ablauf der Modell-Restnutzungsdauer endet, ist daraus nicht abzuleiten; ein Zu- oder Abschlag ist deshalb nicht begründet.
- **Nachfolgenutzung.** Eine andere Nutzung des Gebäudes als zu Wohnzwecken ist nach Lage und Zuschnitt nicht zu erwarten; nach Ablauf der Restnutzungsdauer wäre eine umfassende Modernisierung oder ein Neubau nötig.
- **Rechtliche Gegebenheiten.** Keine Baulasten, kein Denkmalschutz, keine Satzung mit Einfluss auf die Nutzung (B3, B4).

Im Ergebnis bestätigt die Würdigung die Modell-Restnutzungsdauer.

MUSTER

9 Ergebnis

> Die **Restnutzungsdauer** des Dreifamilienhauses Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv), beträgt zum Stichtag 15.10.2026 **24,3 Jahre**.

Nachrichtlich: Für ein nach 1924 und vor 2023 fertiggestelltes Wohngebäude unterstellt § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b EStG eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (2 % jährlich). Die ermittelte Restnutzungsdauer liegt darunter; ihr entspräche eine jährliche Absetzung von 4,12 %. Ob und ab wann sie angesetzt wird, entscheidet das Finanzamt.

10 Rechtslage zum Nachweis

- **Wahlrecht und Maßstab.** § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG erlaubt, statt der typisierten die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer anzusetzen. Die Darlegungslast trägt der Steuerpflichtige; die Schätzung verlangt „keine Gewissheit, sondern vielmehr nur größtmögliche Wahrscheinlichkeit“ (BFH, IX R 14/23, unter II.1.a bb).
- **Methode.** Der Steuerpflichtige kann sich „jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint“ (BFH, IX R 14/23, Leitsatz 1). Der „schlichte Verweis“ auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer genügt nicht (Leitsatz 2); dem tragen die Abschnitte 6 und 8 Rechnung. Ein Bausubstanzgutachten ist nicht Voraussetzung (BFH, IX R 25/19, Leitsatz 2).
- **Verwaltungsauffassung.** Das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 (BStBl I S. 332) mit weitergehenden Anforderungen ist durch BMF-Schreiben vom 01.12.2025 aufgehoben.
- **Gesetzgebung.** Der Bundesrat hat im Verfahren zum Jahressteuergesetz 2026 vorgeschlagen, die kürzere Nutzungsdauer nur noch zuzulassen, wenn das Gebäude sie „im Zeitpunkt seiner Fertigstellung“ hat (Stellungnahme vom 25.09.2026, BR-Drs. 447/26 (B), Nr. 6). Beschlossen ist das zum Erstellungsdatum nicht.

MUSTER

11 Annahmen und Vorbehalte

1. Die Beschreibung beruht auf den Unterlagen und der Ortsbesichtigung am 15.10.2026. Bauteile wurden nicht geöffnet; das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.
2. Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation wurden nicht auf Funktion geprüft; Standsicherheit, Brandschutz und Schadstoffe nicht untersucht. Eine Auskunft zu Bergbau und eine Baugrunduntersuchung liegen nicht vor.
3. Das Jahr der Dacheindeckung (1988) beruht allein auf der Angabe des Eigentümers (B11); alle übrigen Jahre sind durch Rechnungen belegt (B7–B10).
4. Die Restnutzungsdauer ist eine Schätzung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit, keine Zusage über die tatsächliche Lebensdauer des Gebäudes.
5. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber darf es dem Finanzamt, seinem steuerlichen Berater und im Streitfall dem Gericht vorlegen; weiteren Dritten gegenüber übernehme ich keine Haftung.

12 Quellen

- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), § 4 Abs. 3, § 10, § 12 Abs. 5, Anlagen 1 und 2; Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023, Hinweise zu Anlage 2.
- AGVGA.NRW: Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA, Stand April 2026, Nr. 1.2.
- Einkommensteuergesetz § 7 Abs. 4; Einkommensteuer-Durchführungsverordnung § 11c Abs. 1.
- BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19; BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23.
- BMF-Schreiben vom 01.12.2025 zur Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 (BStBl I S. 332).
- Bundesrat, Stellungnahme zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2026, BR-Drs. 447/26 (B) vom 25.09.2026.
- Objektunterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

MUSTER

Zur Person

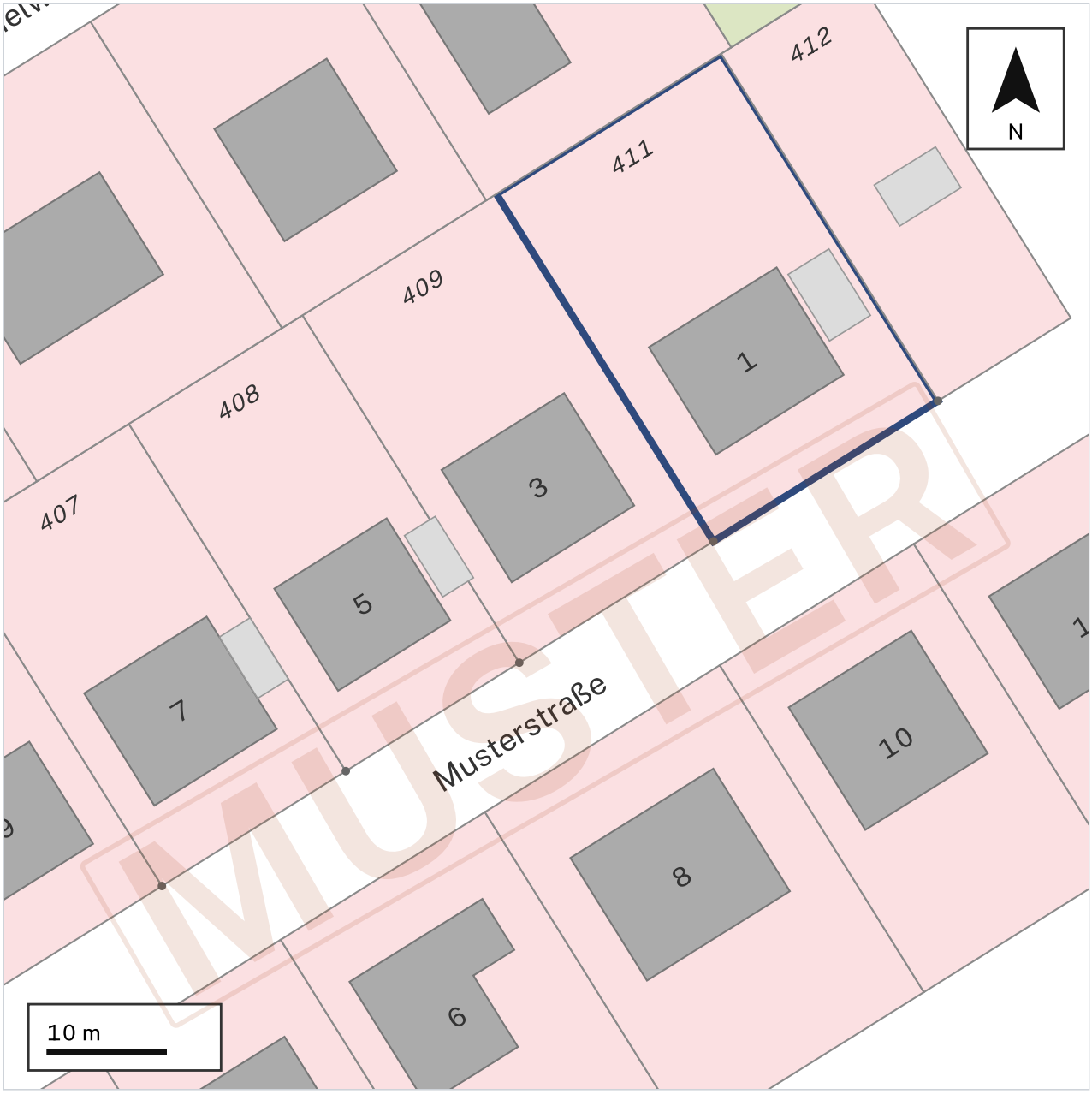
Marek Jordan, Volkswirt (M.Sc.), Gutachter für Immobilienbewertung in Aachen. Seit 2019 eigener Bestand an Wohnimmobilien in Aachen und Umgebung mit Kauf, Vermietung, Verwaltung, Aufteilung und Verkauf; 2023–2025 Geschäftsführer eines Maklerunternehmens (Erlaubnis nach § 34c GewO); 2023 Sachkundeprüfung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

Abkürzungen

Kürzel	Bedeutung
AfA	Absetzung für Abnutzung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
B1 … B13	Nummern im Unterlagenverzeichnis (Anlage 3)
BFH / BMF	Bundesfinanzhof / Bundesministerium der Finanzen
DG / EG / OG	Dachgeschoss / Erdgeschoss / Obergeschoss
EStDV / EStG	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung / Einkommensteuergesetz
GND / RND	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer
ImmoWertV / ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung / Muster-Anwendungshinweise dazu
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: Außenwand: Putz auf Mauerwerk, ungedämmt (mit KI erzeugt)



Foto 3: Dach: Betondachsteine von 1988 (mit KI erzeugt)

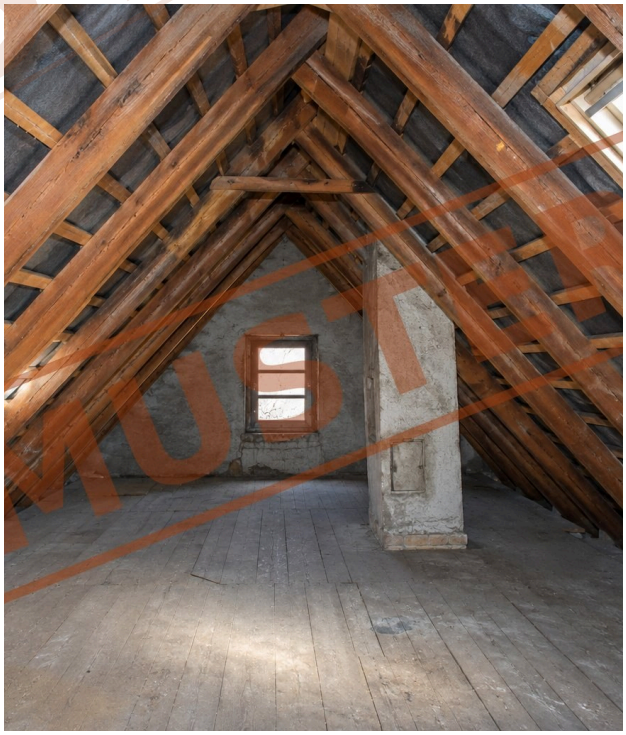


Foto 4: Spitzboden über der Dachgeschosswohnung: Sparren ohne Dämmung (mit KI erzeugt)



Foto 5: Hauseingang, Haustür von 2013 (mit KI erzeugt)



Foto 6: Kunststofffenster von 2013, Heizkörper aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)



Foto 7: Zählerschrank: neue Sicherungen neben dem alten Verteiler (mit KI erzeugt)



Foto 8: Gas-Brennwertkessel von 2016 (mit KI erzeugt)



Foto 9: Bad, 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 10: Wohnraum: Boden und Türen 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 11: Treppenhaus aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)



Foto 12: Kellerflur, trocken (mit KI erzeugt)

Anlage 3: Unterlagen

Nr	Unterlage	Stand
B1	Grundbuchauszug, Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000 (fiktiv)	15.09.2026
B2	Bauschein mit Bauantragsplänen und Gebrauchsabnahme (fiktiv)	1962
B3	Auskunft Baulasten-, Altlastenkataster und Beiträge (fiktiv)	20.09.2026
B4	Auskunft Denkmal und Satzungen (fiktiv)	22.09.2026
B5	Wohnflächenberechnung nach WoFlV (fiktiv)	30.09.2026
B6	Energieausweis, Bedarfsausweis (fiktiv)	12.03.2024
B7	Rechnung Fenster und Haustür (fiktiv)	14.05.2013
B8	Rechnung Elektroarbeiten EG und OG (fiktiv)	02.09.2013
B9	Rechnung Heizkessel (fiktiv)	20.10.2016
B10	Rechnung Bäder, Böden, Türen EG und OG (fiktiv)	08.04.2016
B11	Angabe des Eigentümers zur Dacheindeckung 1988, ohne Rechnung (fiktiv)	15.10.2026
B12	Kaufvertrag (fiktiv)	12.06.2026
B13	Ortsbesichtigung, Fotos 1–12 (fiktiv)	15.10.2026

MUSTER