

Auftraggeber/in:
Frau/Herr
Vorname Nachname
Straße Hausnummer

PLZ Ort



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:

Datum:

AZ: 000-JJJJ

tt.mm.jjjj

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

**in PLZ Ortsname OT - Ortsteilbezeichnung,
Straße Hausnummer**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag Todesstag des Erblassers (z.B.)	Verkehrs-/Marktwert
tt.mm.jjjj	§ 194 BauGB
Tag der Ortsbesichtigung	000.000,00 €
tt.mm.jjjj	rd. 0000,00 €/m ² WF
Zweck des Gutachtens: Erbauseinandersetzung (z.B.)	



© ArtTo - Fotolia

Zusammenfassung

Hier wird das Bewertungsobjekt kurz beschrieben. In der Regel wird das Baujahr, evtl. Anbauten bzw. dazugehörige Gebäude und die Wohnfläche genannt.

Eigenarten des Bewertungsobjekts können hier beschrieben werden, wie z.B. die Dachform, Anzahl der Geschosse und die Größe des Grundstücks.

Auch der Zustand des Objekts, wie Instandhaltung- oder Modernisierungsarbeiten können kurz beschrieben werden.

Dieses Gutachten besteht aus nn Seiten inkl. nn Anlagen mit insgesamt nn Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	-3-
1.1	Auftrag- und Auftragsabwicklung	-3-
1.2	Grundbuch und Liegenschaftskataster	-4-
2	Grund- und Bodenbeschreibung	-4-
2.1	Großräumige Lage	-4-
2.2	Kleinräumige Lage	-5-
2.3	Grundstücksbesonderheiten	-5-
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	-6-
2.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	-7-
3	Beschreibung der Gebäude- und Außenanlagen	-7-
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	-7-
3.2	Einfamilienhaus	-7-
3.2.1	Gebäudeart und Außenansicht, Baujahr, Grundrissgestaltung	-7-
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Treppen, Dach)	-8-
3.2.3	Raumausstattungen	-8-
3.2.4	Nebengebäude: Garage	-10-
3.2.5	Außenanlagen	-10-
4	Ermittlung des Verkehrswerts	-11-
4.1	Grundstücksdaten	-11-
4.2	Bewertungsrechtliche- und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	-11-
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	-11-
4.2.2	Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	-11-
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	-12-
4.4	Bodenwertermittlung	-13-
4.5	Sachwertermittlung nach §§ 21-23 ImmoWertV	-16-
4.5.1	Sachwertberechnung	-16-
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	-17-
4.6	Vergleichswertermittlung	-24-
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	-25-
4.7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	-25-
4.7.2	Würdigung/Gewichtung der Verfahrensergebnisse	-26-
4.7.3	Verkehrswert	-26-
5	Rechtsgrundlagen-, verwendete Literatur und Software	-29-
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	-29-
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur, Marktinformationen	-30-
5.3	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	-30-
5.4	Verwendete fachspezifische Software	-30-
6	Verzeichnis der Anlagen	-31-
	Anlage 1: Übersichtskarte	-32-
	Anlage 2: Stadtplan	-33-
	Anlage 3: Liegenschaftskarte	-34-
	Anlage 4: Bebauungsplan	-35-
	Anlage 5: Bodenrichtwertkarte	-36-
	Anlage 6: Fotodokumentation	-37-
	Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche	-46-
	Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche	-47-
	Anlage 9: Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, Erläuterung der Begriffe	-48-
	Anlage 9: Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, Erläuterung der Begriffe	-51-