



Muster Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten



Gutachter Musterfirma

Musterstraße 1

12345 Musterstadt

Tel. Mobil Fax

Email

Max Mustermann

Sachverständiger für Verkehrswertermittlung

011 - 1234 56 78 9

0111 - 1234 56 78 9

011 - 1234 56 78 8

max.mustermann@gutachter.de

www.gutachter-musterfirma.de

Muster Verkehrswertgutachten

für ein Einfamilienhaus mit bebautem Grundstück



Objektadresse: Musterstraße 1

12345 Musterstadt

Auftraggeber: Frau M. Musterfrau

Musterstraße 1 12345 Musterstadt

Auftragsdatum: 01.05.2018

Begehungstag: 02.05.2018

Wertermittlungsstichtag: 01.12.2017





ZUSAMMENFASSUNG DER ECKDATEN	
Auftraggeber	Frau M. Musterfrau Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Projektnummer	2018/01
Begehungstermin	02.05.2018
Wertermittlungsstichtag	01.12.2017
Objekt	Freistehendes Einfamilienhaus mit Grundstück
Objektadresse	Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Baujahr	2001
Wohnfläche in m²	150 m²
Wohn- und Nutzfläche in m²	200 m²
Grundstücksgröße in m²	800 m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (relativ)	370 EUR/m²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (absolut)	296.000 EUR
Herstellungswert der baulichen Anlagen	154.528,82 EUR
Wertminderung aufgrund des Alters	16.998,17 EUR
Beseitigungskosten für Unterhaltungs- rückstände	10.000,00 EUR
Vorläufiger Sachwert	423.530,65 EUR
Marktanpassung	0,8
Verkehrswert	339.000 EUR

Verkehrswertgutachten



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen	4
Wertbeeinflussende Merkmale	6
Lage	6
Rechtliche Aspekte	6
Ausstattung	7
Wohn- und Nutzfläche	8
Grundrisse Muster	9
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
Bodenwert	13
Sachwertverfahren	14
Vergleichswertverfahren	17
Verkehrswert – Ergebnis des Wertgutachtens	18
Gutachterliche Erklärung	18





ALLGEMEINE INFORMATIONEN		
Auftragsgrund	Verkehrswertermittlung zum W stichtag 01.12.2017 im Rahme	
Wertermittlungsstichtag	Es werden nur die Daten und zum Wertermittlungsstichtag z waren.	
Begehungstermin	Anwesende Personen bei der Ol Sachverständiger Hr. Musterma Auftraggeberin Fr. M. Musterfr	ann
Objekt	Gegenstand des zu bewertend des Einfamilienhaus mit Grund streckt sich über 2 Etagen und bilie gehört ein Carport.	stück. Das Einfamilienhaus er-
Eigentümer	Frau M. Musterfrau Musterstraße 1 12345 Musterstadt	
	Amtsgericht	Musterstadt
	Grundbuch von	Musterstadt
	Blatt	123
Grundbuch	LfdNr.	1
	Gemarkung	Musterstadt
	Flur	12
	Flurstück	1
	Größe	800 m ²





	Grundbuchauszug
	Lageplanauszug
	Planungsrechtliche Gegebenheiten
	Auszug Baulastenverzeichnis
Verwendete Unterlagen zur Wert-	Baubeschreibung
ermittlung	Baugenehmigung
	Schlussabnahmeschein
	Grundrisse
	Wohnflächenberechnung
	Informationen des Auftraggebers
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB)
	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
	Baunutzungsverordnung (BauNVO)





WERTBEEINFLUSSENDE MERKMALE	
LAGE	
Lage im Stadtgebiet	Entfernung zum Zentrum von Musterstadt Ca. 14 km
Verkehrsanbindung	Entfernung Flughafen Ca. 20 km Entfernung Bushaltestelle Ca. 1 km Entfernung Autobahnanbindung A3 Ca. 5 km
Parkmöglichkeiten	In der Musterstraße sind Parkplätze für Besucher vorhanden. Auf dem Grundstück des Objektes befindet sich ein Carport.
Infrastruktur	In Musterstadt gibt es eine Schule, einen Kindergarten, zahlreiche Kultur- und Begegnungsstätten. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Ortskern.
Lagebeurteilung	Gebotene Lagekriterien: Reines Wohngebiet Mittelmäßige Verkehrsanbindung Sehr ruhiges Wohngebiet

RECHTLICHE ASPEKTE	
Mietverträge	Keine bestehender Mietvertrag zum Wertermittlungsstichtag.
Rechte und Lasten (Abt. II Grundbuch)	Keine Eintragung von Rechten und Lasten
Baurecht	Gemäß Auskunft der Stadtplanung und Bauaufsicht, Musterstraße 1, 12345 Musterstadt, besteht für die Immobilie seit 2004 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1111 mit der Gestaltungssatzung Nr. 11.
Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadtplanung und Bauaufsicht, Musterstraße 1, 12345 Musterstadt, liegt für das Grundstück Flur 12, Flurstück 1 keine Baulast vor.





AUSSTATTUNG	
Bauweise	 Folgende Aspekte zur Bauweise können hier aufgeführt werden: Geschosszahl Art der Bauweise (z.B. Massivbau) Fundament Art und Dicke der Außenwände im Kellergeschoss und Wohngeschoss Art und Dicke der Innenwände Dachkonstruktion Art der Geschosstreppen Zustand des Dachbodens Zustand der Dacheindeckung Art der Treppengeländer Art der Fassade Etc.
Ausstattungsmerkmale	Folgende Merkmale zur Ausstattung können hier aufgeführt werden: • Art der Fußböden • Art der Bäder • Art der Küche • Art der Wände und Decken • Kamin • Art und Zustand der Fenster (z.B. isolierverglast) • Einbauten • Heizkörper • Art der Innentüren • Art der Kellertüren • Badezimmer • Art der Heizung (z.B. Ölzentralheizung) • Etc.
Zustand	 Annahme: Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem angemessenen Zustand. Beim Ortstermin wurden lediglich einige Schäden festgestellt, wie u.a.: Fehlende Terrassensanierung Defekte Fensterscheibe im Kellergeschoss Minimale Fassadenschäden an der Hinterseite des Gebäudes Die Beseitigungskosten für die oben aufgeführten Schäden werden auf ca. 10.000 EUR geschätzt.





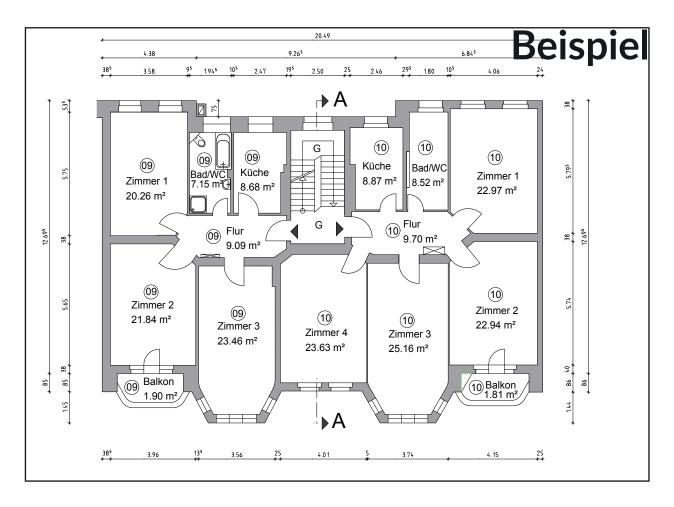
WOHN- UND NUTZFLÄCHE	
Erdgeschoss/ in m²	Flächenaufteilung
18	Küche
35	Wohn- und Essbereich
17	Gästezimmer
15	Diele
5	Gäste WC
90 m²	Gesamt
Dachgeschoss/ in m²	Flächenaufteilung
20	Schlafzimmer
12,5	Kinderzimmer
7,5	Flur
10	Vollbad
50 m ²	Gesamt
Kellergeschoss/ in m ²	Flächenaufteilung
10	Hobbyraum
10	Trockenraum
10	Kellerraum
10	Heizung
10	Öltank
10	Flur
90 m²	Gesamt

Verkehrswertgutachten



Grundrisse Muster

Erdgeschoss

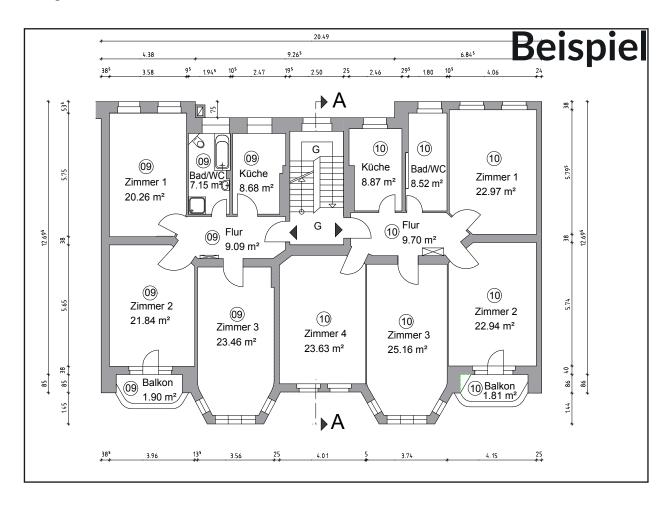


Verkehrswertgutachten



Grundrisse Muster

Dachgeschoss

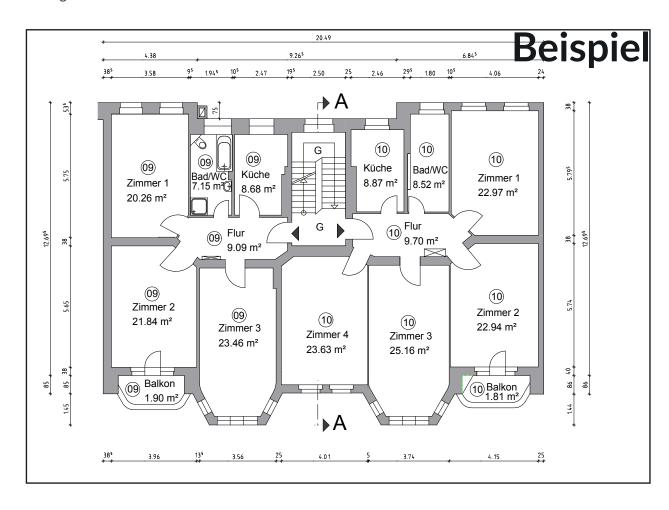


Verkehrswertgutachten



Grundrisse Muster

Kellergeschoss



Muster Verkehrswertgutachten



Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und Eigenschaften unter Berücksichtigung der sonstigen Beschaffenheit und Lage eines Grundstücks oder einer Immobilie und ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Bewertung von Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern, können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)	Das Vergleichswertverfahren bietet sich für die Bewertung von Einfamilienhäusern optimal an. In diesem Fall war es möglich, für das zu bewertende Objekt Vergleichsobjekte aus kürzlich getätigten Verkäufen und aktuellen Verkaufsangeboten und deren Vergleichspreise zu verwenden.
Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV)	Nicht vermietete Einfamilienhäuser werden üblicherweise nicht als Kapitalanlagen mit Ertragserzielung gehandelt. Deswegen wurde das Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung für das hier zu bewertende Objekt nicht herangezogen.
Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV)	Der Verkehrswert wird beim Sachwertverfahren aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Dieses Verfahren wird üblicherweise bei der Wertermittlung von Einfamilienhäusern angewandt, weshalb dieses auch bei dem hier zu bewertenden Objekt herangezogen wurde.
Auswahl	Entsprechend der zu bewertenden Immobilie, wird zunächst der Sachwert des Einfamilienhauses mit Grundstück nach dem Sachwertverfahren bewertet. Unterstützend greift das Vergleichswertverfahren, womit ein Vergleichswert ermittelt wird. Die Ergebnisse beider Verfahren werden abgewogen und daraus der Verkehrswert abgeleitet. Eine Mittelung beider Verfahren ist unzulässig.





BODENWERT	
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Eignung als Baugrund, Belastungen, Altablagerungen etc.) kann nur durch einen Fachgutachter untersucht werden. Aus diesem Grund wurde in diesem Verkehrswertgutachten nur darauf geachtet, ob in den vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin Besonderheiten des Bodens auffällig waren. Da in diesem Fall keine Auffälligkeiten erkennbar waren, wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Musterstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es besteht die Annahme, dass die übrige Erschließung wie z.B. Kanal, Wasser und Strom auch über die Musterstraße verläuft.
Definition Bodenwert	Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten bzw. freigelegten Grundstücks. Gemäß § 16 ImmowertV können zur Bodenwertermittlung Preise von Vergleichsgrundstücke als auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.
Bodenrichtwert It. Gutachteraus- schuss Stand 2017 (Annahme)	Der Gutachterausschuss von Musterstadt weist folgenden Bodenrichtwert für ca. 1000 m² große Grundstücke in offener Bebauung im Wohngebiet (W) aus: 400 EUR/m²
Anpassung des Bodenrichtwertes (Annahme)	Bezogen auf die Lage des Grundstücks und der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße, wird der Bodenwert sachverständig auf 370 EUR/m² angepasst.
	Der Bodenwert beträgt somit:
Bodenwert	Bodenwert relativ x Grundstücksgröße = Bodenwert absolut 370 EUR/m² x 800 m² = 296.000 EUR
	3/U EUK/III X 000 III = 270.000 EUK





SACHWERTVERFAHREN	
Aufbau und Rechnung	Bodenwert + Herstellungswert (bauliche Anlagen) - Korrektur (wg. Gebäudealters) +/- Korrektur (wg. sonstiger Umstände) = Sachwert +/- Marktanpassung = Verkehrswert
Ermittlung Normalherstellungskos- ten	Auf Grundlage der Normalherstellungskosten wird der Herstellungswert der baulichen Anlagen ermittelt. Im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau werden die aktuellsten Normalherstellungskosten genannt. Annahme: Für das Jahr 2007 werden folgende Normalherstellungskosten ausgewiesen: Bauweise: TYP Muster Geschosse: Keller-, Erd-, Dachgeschoss Ausstattungsstandard: mittel Baujahr: 2001 Normalherstellungskosten: 580 EUR/m² Brutto Grundfläche (BGF)
Korrektur aufgrund des Regio- naleinflusses	Hier werden die unterschiedlichen Höhen der Baukosten in den Bundesländern berücksichtigt. Der Korrekturfaktor in dem betreffenden Bundesland beträgt 0,97.
Korrektur aufgrund der Ortsgröße	Hier wird zusätzlich die Abhängigkeit der Baukosten von der Ortsgröße berücksichtigt. Der Korrekturfaktor für Musterstadt beträgt 0,97.
Korrektur aufgrund der Baupreis- entwicklung	Die Baupreise sind von 2007 (Bezugszeitpunkt Normalherstellungskosten) bis 2017 (Wertermittlungsstichtag) gemäß dem Statistischen Bericht des Bundesamtes für Datenverarbeitung und Statistik leicht gestiegen. Der Korrekturfaktor bzw. Index beträgt aktuell 1,168.
Berechnung Normalherstellungs- kosten	Ausgangswert 580,00 EUR/m² X Regionaleinfluss 0,97 = Zwischenwert 562,26 EUR/m² X Korrektur Ortsgröße 0,97 = Zwischenwert 545,71 EUR/m² X Baupreisentwicklung 1,168 = Normalherstellungskosten 637,39 EUR/m²





Ermittlung Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundfläche ergibt sich aus der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerkes. KG: ca. 60 m² EG: ca. 90 m² DG: ca. 50 m² Gesamt: ca. 200 m²
Herstellungskosten Wohngebäude	Normalherstellungskosten 637,39 EUR/m² X Bruttogrundfläche 200 m² = Herstellungskosten Wohngebäude 127.478 EUR/m²
Außenanlagen	Erfahrungsgemäß werden die Außenanlagen mit 4,5% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfasst. Herstellungskosten der Außenanlagen = 4,5% von 127.478 EUR/m² = 5.736,51 EUR
Baunebenkosten	Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten und beinhalten: Kosten für Architekten, Statiker, Makler, Gutachter, öffentl. Gebühren, Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Zwischenfinanzierung etc. Baunebenkosten betragen i.d.R. bei freistehenden EFH ca. 16 % der Herstellungskosten des Gebäudes einschließlich der Außenanlagen. Baunebenkosten = 16% von 127.478 EUR/m² + 5.736,51 EUR = 21.314, 31 EUR
Herstellungswert	Herstellungskosten Gebäude 127.478 EUR + Außenanlagen (4,5%) 5.736,51EUR + Baunebenkosten (16%) 21.314,31 EUR = Herstellungswert d. baul. Anlagen 154.528,82 EUR
Korrektur aufgrund des Gebäude- alters	Je älter ein Gebäude, desto höher ist der Wertverlust. Gemäß dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beträgt die Gesamtnutzungsdauer von EFH 60-100 Jahre. In diesem Fall wird die Annahme von 85 Jahren als angemessen angesehen. Alter der Immobilie zum Wertermittlungsstichtag: Wertermittlungsstichtag 2017 – Baujahr 2001 = 16 Jahre Restnutzungsdauer = 85 Jahre -16 Jahre = 69 Jahre





Korrektur Wertminderung wegen Alters	9	erhält man eine Korrekturgröße von swerts der baulichen Anlagen.
Sachwert	Somit ergibt sich folgend + Bodenwert + Herstellungswert d. baul. Anlagen - Korrektur Gebäudealter - Korrektur Sonst. Umstände (s. Punkt Ausstattung) Vorläufiger Sachwert	er Sachwert: 296.000 EUR 154.528,82 EUR 16.998,17 EUR 10.000 EUR 423.530,65 EUR
Marktanpassungsfaktor	Annahme: Marktanpassungsfaktor von 0,8	
Verkehrswert	Somit ergibt sich folgend Vorläufiger Sachwert X Marktanpassung = Verkehrswert Verkehrswert gerundet	423.530,65 EUR 0,8 338.824,52 EUR





VERGLEICHSWERTVERFAHREN				
Aufbau und Rechnung		Vergleichspreise v. Vergleichsobjekten +/- Berücksichtigung v. Abweichungen = Vergleichswert		
Vergleichspreise				
Quelle	Stadt	Stand	Baujahr	Ø Kaufpreis
Gutachter-aus- schuss Musterstadt	Klein Muster- stadt	2016	Bis 2002	1.650 EUR/m ²
Gutachter-aus- schuss Kreis Musterstadt	Musterstadt	2016	Bis 2002	1.800 EUR/m²
IVD Preisspie- gel	Musterstadt	2016	Bis 2002	2.100 EUR/m²
Mittelwert Ø				1.850 EUR/m ²
Berücksichtigung d. allgm. Wertverhältnisse		Die Ø Kaufpreise sind vom Stand 2016. Nach Recherche wie sich das Preisverhältnis zum jetzigen Zeitpunkt der Wertermittlung verändert hat, lässt sich feststellen, dass die Preisstruktur in Musterstadt einheitlich geblieben ist. Begründet durch die Ausstattung des zu bewertenden Objektes, wird zusätzlich zu den Vergleichspreisen aus 2016 eine prozentuale Anpassung von 20 % herangezogen		
Berücksichtigung ungewöhnlicher o. persönlicher Verhältnisse		Die genannten Werte unterliegen keinen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Aus diesem Grund kann von dem Mittelwert von 2.480 EUR/m² ausgegangen werden.		





Vergleichswert	Ausgangswert Vergleichswert (relativ) + Anpassung (20%) = Vergleichswert (relativ) X Wohnfläche = Vergleichswert (absolut)	1.850,00 EUR/m ² 370,00 EUR/m ² 2.220,00 EUR/m ² 150 m ² 333.000,00 EUR
Vergleich Sachwertverfahren/ Vergleichswertverfahren	Der Sachwert und der Vergleichswert befinden sich in der gleichen Größenordnung. Aus diesem Grund stützt der Ver- gleichswert den Sachwert von ca. 339.000 EUR	

VERKEHRSWERT - ERGEBNIS DES WERTGUTACHTENS		
Ergebnis	Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag in 2017 unter Berücksichtigung aller beschriebenen wertbeeinflussenden Umstände auf folgendes Ergebnis geschätzt:	
	339.000,00 EUR	

Gutachterliche Erklärung

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für nicht durch den Auftraggeber bekannt gegebene und vorhandene wertrelevante Belastungen oder Rechte Dritter wie z.B. Mietvereinbarungen etc. keine Haftung übernommen wird.

Der unterzeichnende Gutachter versichert, dass er kein persönliches Interesse daran hat, wie die Wertermittlung ausfällt. Aus diesem Grund besteht kein Ablehnungsgrund hinsichtlich der Glaubwürdigkeit dieses Wertgutachtens.

Musterstadt, d. 03.05.2022

Gutachter Musterfirma

Max Mustermann

Sachverständiger für Verkehrswertermittlung



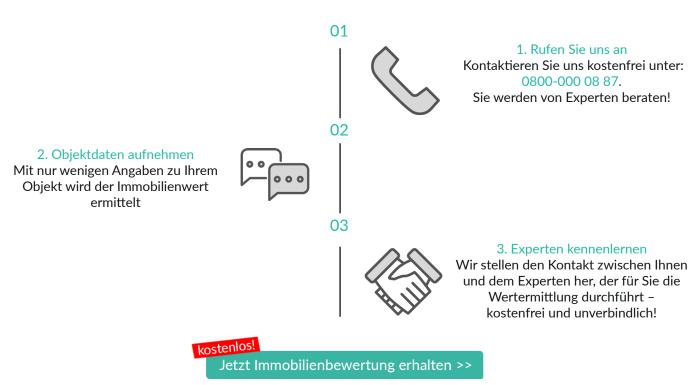
Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie erfahren? Unsere Experten sind gerne für Sie da!

ihre-kostenlose-immobilienbewertung ist das Expertenportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um die **Verkehrswertermittlung** der eigenen Immobilie und den Immobilienverkauf spezialisiert hat.

Wir informieren Sie umfassend zu den relevanten Themen und empfehlen Ihnen auf Wunsch einen geeigneten Immobilienmakler vor Ort, der Ihre Immobilie professionell bewertet. Unserem Portal sind nur Immobilienmakler und Experten angeschlossen, die erfolgreich jahrelange Expertise im Immobilienverkauf aufweisen.

Gerne vermitteln wir Ihnen einen Experten in Ihrer Region, der Ihre Immobilie kostenlos und ohne weitere Verpflichtung für Sie einschätzt.

Zur Immobilienbewertung in 3 einfachen Schritten:



Wenn Sie bereits wissen, was Ihre Immobilie wert ist und nun den Verkauf planen, dann empfehlen wir Ihnen die Vermarktungsstrategie mit einem von unseren Experten zu besprechen. Wir vermitteln Ihnen einen Ansprechpartner direkt bei Ihnen vor Ort, der Ihre Immobilie kostenlos und ohne weitere Verpflichtung für Sie bewertet – vertraulich und unverbindlich.

Kostenlose Hotline: 0800-000 08 87
E-Mail: info@ihre-kostenlose-immobilienbewertung.de
Website: www.ihre-kostenlose-immobilienbewertung.de