

## Inhalt eines Verkehrswertgutachtens einer „Standardimmobilie“

- **Deckblatt**
  - Adressat = AG und Ersteller = AN, Erstellungsdatum, Foto, Art des GA, Ergebnis = Verkehrswert / Beleihungswert, GA-Nummer, Wert- / Qualitätsstichtag, u.a.
- **Allgemeine Angaben**
  - Inhaltsverzeichnis, Auftrag, Art und Zweck, Ortstermin, verwendete Unterlagen,
- **Angaben zum Grundstück**
  - Rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften,
  - Makro- und Mikrolage, Infrastruktur, Grundbuch, F-Plan, B-Plan, Baulasten, Denkmalschutz, Erschließung, Gestalt, Topographie, Immissionen, Altlasten etc.,
- **Angaben zum Gebäude**  
bzw. zu den „aufstehenden“ Gebäuden,
  - Art, Nutzung, Baujahr, ggf. Chronologie, Geschosse, Grundriss, Ausstattung, nicht von der BGF erfasste „besondere“ Bauteile und Einrichtungen, energetischer Zustand, Instandhaltungs- und Modernisierungszustand, Außenanlagen, Belichtung, Belüftung, etc.,
- **Verfahrenswahl**
  - Erläuterung der Wertermittlungsverfahren, Wahl und Begründung,
- **Bodenwertermittlung**
  - ggf. direkter Preisvergleich, BRW, Vergleich Richtwertgrundstück ↔ Bewertungsgrundstück und Anpassungen, z.B. bei abweichendem Erschl.zustand, WGFZ, ....
- **Vergleichswertverfahren**
  - Art: direkt/ indirekt, mittelbar/ unmittelbar, Herkunft der Vergleichskauffälle (Kaufpreissammlung GAA, Anpassung: zeitlich, qualitativ, Vergleichsfaktoren, Statistik..
- **Sachwertverfahren**
  - Erläuterung des maßgeblichen SW-Modells, BGF, NHK, Gebäudestandard, Kostenkennwerte, ggf. Korrekturen, GND, RND, Alterswertminderung, „boG“, usw. = **modellkonform** zur Quelle des zur MAP zu verwendenden SW-Faktors (i.d.R. GAA), Ermittlung einer modifizierten RND ggf. als eigener Punkt vorab, vorläufiger Sachwert, SW-Faktor, boG, Sachwert, ...
- **Ertragswertverfahren**
  - Erläuterung des zur Ableitung des (zur Verwendung kommenden) LSZ maßgeblichen EW-Modells, Wohn- und Nutzflächen, IST-Miete, Herleitung marktübliche Miete (Quellen und Flächenermittlungsmodell?), Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins, ... ggf. Sonderverfahren wie Pachtwertverfahren, etc., vorläufiger Ertragswert, boG, Ertragswert
- **Ableitung des Verkehrswertes**
  - Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse,
  - Prüfung und Hinweis auf Marktgerechtigkeit,
  - Prüfung und Hinweis auf Berücksichtigung von Rechten und Lasten und sonstigen „boG“ innerhalb der Verfahren, z.B. Overrent – Underrent, Schadens-beseitigungskosten (ggf. „gedämpft“), „selbstständig nutzbare Teilflächen“, etc.
  - Ableitung des Verkehrswertes aus einem oder mehreren Verfahrensergebnissen, ggf. Herleitung eines gewogenen Ergebnisses mit Begründung
  - Formelle verbindliche Erklärung – Schlussklärung des Verfassers, Ergebnis, Ort, Datum, Stempel, Unterschrift,
  - Plausibilisierung des Ergebnisses,
- Aufzählung der Rechtsgrundlagen (wenn nicht vorne im GA)
- **Anlagen**
  - Kartenausschnitte, Grundbuchauszug, Bodenrichtwertauszug, Flurkartenauszug, Bauzeichnungen, Fotodokumentation, ggf. Mieterliste, etc.