

Muster-Inhaltsverzeichnis eines Verkehrswertgutachtens

AKROVAL Immobilienbewertung · Beispiel ohne Objekt- und Personenbezug

1. Allgemeine Angaben	6
1.1 Vorbemerkungen / Verfahren der Wertermittlung	6
1.2 Auftrag	8
1.3 Ortsbesichtigung	8
1.4 Besondere Maßgaben des Auftraggebers	8
1.5 Verwendete Unterlagen und Dokumente	9
1.5.1 im Rahmen der Wertermittlung verwendete Dokumente	9
1.5.2 schriftlich eingeholte Auskünfte	9
1.5.3 mündlich eingeholte Auskünfte	9
2. Wertrelevante Merkmale	10
2.1 Lagebeschreibung	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Wirtschaftliche Lage	10
2.1.3 Soziodemografische Lage	11
2.1.4 Lage auf dem Immobilienmarkt	11
2.1.5 Mikrolage	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes	12
2.3 Rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes	12
2.3.1 Aus dem Grundbuchauszug entnommene Angaben	12
2.3.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten	13
2.3.3 Weitere rechtliche Eigenschaften	13
3. Gebäudebeschreibungen	14
3.1 Gebäudeübersicht	14
3.2 Beschreibung der Gebäude	14
3.2.1 Wohngebäude	14
3.2.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	15
3.2.3 Baumängel und Bauschäden	15
3.2.4 Hinweise zur Gebäudebeschreibung	16
3.3 Gebäudeaufteilung und Flächenberechnungen	16
3.3.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	16
3.3.2 Wohnfläche (WoFIV)	17
3.3.3 Hinweise zu den Flächenangaben	17
3.4 Risikobewertung des Bewertungsobjektes	17
3.4.1 Derzeitige Nutzung	17
3.4.2 Drittverwendungsfähigkeit	17
3.4.3 Marktgängigkeit	17
3.4.4 Risikobewertung (Zusammenfassung)	18
4. Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1 Begründung der Verfahrenswahl	18
4.2 Bodenwertermittlung	19
4.2.1 Bodenrichtwertgrundstück (RWG)	19
4.2.2 Merkmalsvergleich und Bodenwertermittlung	19
4.3 Sachwertermittlung (führendes Verfahren)	22
4.3.1 Normalherstellungskosten (NHK 2010)	23
4.3.2 Herstellungskosten und Alterswertminderung	24
4.3.3 Außenanlagen und besondere Bauteile	27
4.3.4 Vorläufiger Sachwert und Marktanpassung	27
4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	29

Muster-Inhaltsverzeichnis eines Verkehrswertgutachtens

AKROVAL Immobilienbewertung · Beispiel ohne Objekt- und Personenbezug

4.4 Ertragswertermittlung (stützendes Verfahren)	30
4.4.1 Ermittlung des Rohertrages	31
4.4.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	32
4.4.3 Ermittlung des Jahresreinertrag	33
4.4.4 Bodenwertverzinsung	34
4.4.5 Barwertfaktor und Kapitalisierung	34
4.4.6 vorläufiger Ertragswert	35
4.4.7 Marktanpassung	35
4.4.8 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
4.5 Plausibilitätskontrolle	36
4.5.1 Roh- und Reinertragsfaktoren	36
4.5.2 Vergleichsfaktoren	37
4.5.3 Stützendes Verfahren	38
5. Zusammenfassung / Verkehrswert	40
6. Schlusserklärung des Sachverständigen	41
7. Anlagen	42
7.1 Anlage 7.1 - Fotodokumentation (Außen-, Innenansichten, Umgebung)	43
7.2 Anlage 7.2 – Grundrisse / Schnittzeichnungen	44
7.3 Liegenschaftskarte / Flurkarte	47
7.4 Grundbuchauszug (vollständiger Abdruck)	48
7.5 Bodenrichtwertauskunft (BORIS, Stichtag 01.01.2026)	49
7.6 Bodenschutzauskunft (dBAK) / Altlastenauskunft	57
7.7 Übersichtskarte Makrolage (ca. 1:100.000)	58
7.8 Lageplan / Mikrolage (ca. 1:5.000)	59
7.9 Modellbeschreibung GAG: Sachwertfaktorenmodell	60
7.10 Modellbeschreibung GAG: Liegenschaftszinssatzmodell	61
7.11 Bodenpreisindexreihe / GMB-Auszug	62
7.12 Mietspiegel	63
7.13 Auszug VPI-Tabelle (Destatis csv-611xx-03)	64
8. Rechtliche Hinweise, Abkürzungen und Rechtsgrundlagen	65
8.1 Rechtliche Hinweise / Haftungsbeschränkung	65
8.2 Abkürzungsverzeichnis	65
8.3 Verzeichnis der Rechtsgrundlagen	66