

Firma (Stempel):

Ort, Datum:

Zutreffendes ist angekreuzt oder ausgefüllt!

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes für das

- Grundstück
 bebaute Grundstück
 landw. Anwesen

in

Anwesen im Eigentum von:

Anschrift (Straße, Hs-Nr., PLZ, Ort):

Steuergemeinde: Flurstück-Nr.:

Landkreis: Finanzamt:

Grundbuch des Amtsgerichts: für:

Band: Blatt: Nr.:

Gesamtgröße des geschätzten Grundbesitzes: ha: ar: m²:

I. Beschreibung des Grundstücks

1. **Allgemeine Lage** (Ortsteil, Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage, Umgebung, Entfernungen usw.)
2. **Baugrundbeschaffenheit und Angaben über Grundwasserverhältnisse**
3. **Erschließung durch Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikationslinien, TV-Kabel**
(ggf. mit Angabe der noch anfallenden Erschließungskosten)
4. **Vorgesehene und bestehende Bebauung und Nutzungsmöglichkeit**
5. **Wertmindernde Eintragungen, Beschränkungen oder Rechte in Abteilung II des Grundbuches; öffentliche Förderung, Bundesdarlehenswohnungen u. dgl.**

II. Lageplanskizze M = 1 : _____ (oder Auszug aus dem Katasterblatt in Beilage)

Skizze erübrigt sich, da dem Gutachten ein Auszug aus dem Katasterblatt Maßstab 1 : _____ beigelegt ist.
(Raum für Planskizze, ggf. Beiblatt verwenden.)

III. Beschreibung der Baulichkeiten

1. **Zahl, Nutzungsart und Baujahr der Gebäude**

2. **Zahl der Geschosse, Unterkellerung, Dachgeschossausbau je Gebäude**

3. **Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung je Gebäude**

4. **Angaben über Bauart, Baustoffe und Stärken**

a) **Grundbau und Isolierung**
Aufgehendes Mauerwerk:

Decken:

Treppen:

Dachstuhl und Bedachung:

Außen- und Innenputz:

Maler- und Anstricharbeiten:

Fußböden:

Türen:

Fenster:

b) Schall- und Wärmeisolierung

c) Installationen
Wärmeversorgung:

Warmwasserversorgung / Sanitär:

Elektro:

Ausstattung und Einbauten:

Sonstige technische Einrichtungen

d) Außenanlagen

e) Baulicher Zustand
Eventuell erforderliche Instandsetzungsarbeiten:

Wertmindernde Umstände (Bauschäden usw.) und Gefahren (Bergbau usw.):

Verkäuflichkeit oder Vermietbarkeit:

Ggf. mögliche Aufteilung der Räume:

IV. Ermittlung des Bodenwertes

Straßenfrontbreite		m	
Grundstückstiefe		m	
Gesamtgröße		m ²	
eventuelle Straßengrundabtretung		m ²	
Größe des Restgrundstücks		m ²	
Ansatz für m ² -Preis			EUR/m ²
Somit		m ² zu	
		EUR =	
		m ² zu	
		EUR =	
		Erwerbs- und Nebenkosten =	
		Bodenwert =	

Bemerkungen: (Vermessung, Grundbucheintragen usw.)

V. Ermittlung des Bauwertes

1. Massenberechnung (wenn erforderlich, auf eigenem Blatt)

Lfd. Nr.	Gebäudebezeichnung	Geschoss	Länge m	Breite m	Bruttogrundfläche m ²	Höhe m

2. Wertberechnung – nach derzeitigem Baukosten-Index _____ % (wenn erforderlich, auf eigenem Blatt)

Lfd. Nr.	Gebäudebezeichnung	Umbauter Raum m³	Wert je m³ Index _____ = 100 % EUR	Wert je m³ Index _____ = _____ % EUR	Gebäudeneuwert Index _____ = _____ % EUR
				Summe	_____
	Kosten von Außen- und Nebenanlagen				_____
	Nebenkosten und Gebühren				_____
				Summe	_____
Zu Nr.	abzüglich Alterswertminderung _____ %				–
	abzüglich besondere Wertminderung _____ %				–
Zu Nr.	abzüglich Alterswertminderung _____ %				–
	abzüglich besondere Wertminderung _____ %				–
Zu Nr.	abzüglich Alterswertminderung _____ %				–
	abzüglich besondere Wertminderung _____ %				–
Zu Nr.	abzüglich Alterswertminderung _____ %				–
	abzüglich besondere Wertminderung _____ %				–
				Bauwert:	_____

Anmerkungen zur Bauwertberechnung und den Wertminderungen:

VI. Sachwert

Bodenwert (Ziff. IV.)	EUR
Bauwert – Wert der Gebäude und Außenanlagen –(Ziff. V.)	
Sachwert:	

VII. Ermittlung des Ertragswertes

1. Wohnflächen		monatlich	EUR / Jahr
_____ m ²	zu _____	_____ EUR x 12 = _____	_____ EUR
_____ m ²	zu _____	_____ EUR x 12 = _____	_____ EUR
_____ m ²	zu _____	_____ EUR x 12 = _____	_____ EUR
_____ m ²	zu _____	_____ EUR x 12 = _____	_____ EUR
2. Gewerblich genutzte Flächen			
_____ m ²	zu _____	_____ EUR x 12 = _____	_____ EUR
_____ m ²	zu _____	_____ EUR x 12 = _____	_____ EUR
3. _____ Garagen zu _____		_____ EUR x 12 = _____	
(Anzahl)			
Davon ab:		Jahres-Rohertrag:	
Jährliche Bewirtschaftungskosten (nach § 18 WertV) als Erfahrungssatz		_____ %	–
Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszinssatz)		_____ % aus _____ EUR	–
Besonderer Abschlag (siehe Anmerkung)			–
Gebäudereinertrag			
Restnutzungsdauer: _____ Vervielfältiger: _____			
somit _____ EUR x _____ = _____			
		+ Bodenwert = _____	EUR
		ergibt ERTRAGSWERT _____	EUR
Anmerkungen zur Ertragswertberechnung (Liegenschaftszinssatz, Abschlag):			

VIII. Grundlage der Wertermittlung

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage

der Sachwertmethode

der Ertragswertmethode

des Vergleichswertes

Begründung:

IX. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird geschätzt auf

EUR

Begründung: (Unterschied zwischen Verkehrswert und Sachwert bzw. Ertragswert ist ausführlich zu begründen).

Der Wertermittlung liegen nachstehend aufgeführte Unterlagen zu Grunde:

Es wird versichert, dass die Wertermittlung ohne Rücksicht auf die Person, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgeführt worden ist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Wertermittlung der preisbehördlichen Entscheidung über die Unbedenklichkeit eines Preises nach keiner Richtung vorgeht.