Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT (MARKTWERT) NACH § 194 BAUGB

Verkehrswertgutachten

Mustergutachten · fiktives Dreifamilienhaus

Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)

Wertermittlungsstichtag **15.10.2026**

Verkehrswert (Marktwert)

491.000 €

je m² Wohnfläche

2.081 €

Bodenwert

231.600 €

Mustergutachten: Objekt, Adresse, Unterlagen, Marktdaten und Besichtigung sind erfunden
Zweck: Verkehrswert für eine private Vermögensübersicht

MUSTER

Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung
M. Sc. Economics

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
Telefon 0241 92 7878 06
gutachten@marekjordan.de

Erstellt am 12.11.2026

Auf einen Blick

> **Mustergutachten.** Haus, Adresse, Unterlagen, Marktdaten, Besichtigung und Fotos (mit KI erzeugt) sind erfunden. Aufbau, Rechenweg und Würdigung entsprechen einem echten Verkehrswertgutachten.

ERGEBNIS ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG 15.10.2026

Wert	Betrag	je m² Wohnfläche	Herleitung
Verkehrswert (Marktwert)	**491.000 €**	**2.081 €**	**S. 15**
Bodenwert	231.600 €		S. 11
Vorläufiger Ertragswert vor objektspezifischen Merkmalen	494.985 €		S. 13
Mindermiete Dachgeschoss (Barwert)	-3.599 €		S. 13

Der **Verkehrswert** ist der Preis, der am Stichtag bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre – ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 194 BauGB). Er entspricht dem **Rohertragsfaktor** 21: Käufer zahlen das 21-Fache der marktüblichen Jahresnettokaltmiete.

OBJEKT

Objekt	Dreifamilienhaus mit drei vermieteten Wohnungen (Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss), unterkellert; fiktives Musterobjekt
Gebäude	Massivbau, Baujahr 1962; Wohnfläche 236 m²; Fenster 2013, Heizkessel 2016, zwei Wohnungen 2016 renoviert
Grundstück	748 m², Reihengrundstück mit Garten; Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411 (fiktiv)
Lage	Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv); Wohngebiet, mittlere Wohnlage
Nutzung	voll vermietet; Dachgeschoss 17,6 % unter der Marktmiete
Annahmen	keine Bauschäden hinter Verkleidungen; Wohnfläche nach Berechnung; Angaben zur Dacheindeckung nach Eigentümer (Abschnitt 16)

MUSTER

Verfahren	allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV), Plausibilisierung mit Rohertragsfaktor, Preis je m² und dem Kaufpreis vom Juni 2026
Gutachter	Marek Jordan, Gutachter für Immobilienbewertung, M. Sc. Economics

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Stärken und Chancen

- alle drei Wohnungen vermietet, zwei davon 2016 renoviert
- gängige Wohnungsgrößen um 80 m², je Geschoss eine Wohnung
- Fenster, Haustür und Heizkessel erneuert
- großes Grundstück mit Garten in ruhiger Wohnstraße
- Mieterhöhungspotenzial im Dachgeschoss

Schwächen und Risiken

- Dach und Außenwand ungedämmt, Energieeffizienzklasse F
- Leitungen, Heizkörper und Treppenhaus aus der Bauzeit
- Dachgeschosswohnung nicht modernisiert, Miete unter Markt
- Restnutzungsdauer 24 Jahre: in absehbarer Zeit umfassende Modernisierung nötig

MUSTER

Inhalt

1	Auftrag, Zweck und Stichtag	5
2	Grundlagen und Ortsbesichtigung	5
3	Lage	6
4	Grundstück	6
5	Gebäude	7
6	Flächen, Wohnungen und Mieten	8
7	Rechte und Belastungen, öffentliches Recht	9
8	Umwelt	11
9	Grundstücksmarkt zum Stichtag	11
10	Wahl des Verfahrens	11
11	Bodenwert	11
12	Ertragswert	13
13	Würdigung und Plausibilisierung	14
14	Vermarktbarkeit	14
15	Ergebnis	15
16	Annahmen und Vorbehalte	15
17	Quellen und Literatur	16
	Zur Person	17
	Abkürzungen	17
	ANLAGEN	
	Lageplan	18
	Fotos	19
	Unterlagen	22

MUSTER

1 Auftrag, Zweck und Stichtag

Auftrag. Auftraggeber ist der Eigentümer, Musterauftraggeber (fiktiv); Auftrag vom 01.10.2026, Gutachten-Nr. MUSTER-VW. Das Gutachten umfasst den Textteil und drei Anlagen (Lageplan, Fotos, Unterlagen) und wird als PDF und in zwei gedruckten Ausfertigungen geliefert.

Zweck. Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) im Sinne des § 194 BauGB nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) für eine private Vermögensübersicht. Bewertet wird das Grundstück mit Gebäude im tatsächlichen Zustand am Stichtag.

Besondere Maßgaben. Keine. Der Auftrag verlangt keine Annahme, die vom tatsächlichen Zustand abweicht.

Zubehör. Nicht vorhanden; die Einbauküchen gehören nach Angabe des Eigentümers den Mietern (B21).

Stichtag. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der **15.10.2026**, der Tag der Ortsbesichtigung.

Mitwirkung Dritter. Keine. Feststellungen, Ansätze und Ergebnisse verantwortet der Gutachter allein.

Unparteilichkeit. Ich erstatte dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen. Mein Honorar ist ein Festpreis und hängt nicht vom Ergebnis ab. Am Objekt bin ich nicht beteiligt.

MUSTER

2 Grundlagen und Ortsbesichtigung

Rechtsgrundlagen. Baugesetzbuch § 194; Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805); Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA); Wohnflächenverordnung; Bürgerliches Gesetzbuch §§ 558 ff.

Unterlagen. Grundbuchauszug, Bauschein mit Plänen, Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenkataster, zu Denkmal, Satzungen und Planungsrecht, Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Rechnungen zu den Modernisierungen, Kaufvertrag, Mietverträge, Bodenrichtwertauskunft, Grundstücksmarktbericht, Mietspiegel und das Gutachten zur Restnutzungsdauer. Die Nummern (B…) verweisen auf das Unterlagenverzeichnis (Anlage 3), die Fotonummern auf Anlage 2.

Ortsbesichtigung. Besichtigung durch den Gutachter am 15.10.2026 im Beisein des Eigentümers (B13). Privatgutachten, keine Ladung von Beteiligten. Besichtigt wurden alle drei Wohnungen, Keller, Treppenhaus, Dachboden und Garten; das Dach vom Dachboden

und von außen. Bauteile wurden nicht geöffnet, die Haustechnik nicht auf Funktion geprüft.

3 Lage

Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet am Rand der Innenstadt von Musterstadt (fiktiv), überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren. Bushaltestelle 250 m, Lebensmittelmarkt 600 m, Grundschule 800 m, Stadtzentrum 2,5 km (B20). Mittlere Wohnlage nach dem Mietspiegel (B16).

4 Grundstück

Zuschnitt und Topografie. Rechteckiges Reihengrundstück, rund 22 m breit und 34 m tief, 748 m² (B1), eben. Das Haus steht an der Straße, dahinter ein Garten.

Erschließung. Über die Musterstraße mit Strom, Wasser, Gas und Kanal; die Straße ist endgültig hergestellt, offene Erschließungs- oder Ausbaubeiträge sind nicht bekannt (B3). **Entwicklungszustand:** baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Außenanlagen. Vorgarten mit Zuweg aus Betonplatten, Mülltonnenplatz, rückwärtiger Garten mit Rasen und Hecken, Einfriedung mit Maschendrahtzaun; Hausanschlüsse. Einfacher, gepflegter Zustand (Foto 1). Nebengebäude und Garagen sind nicht vorhanden; Stellplätze auf dem Grundstück gibt es nicht, geparkt wird an der Straße.

Ausnutzung. Die Bebauung schöpft die Ausnutzung der Bodenrichtwertzone nicht aus (wertrelevante Geschossflächenzahl rund 0,4 gegenüber 0,6 des Richtwertgrundstücks, Abschnitt 6, B14). Ein Anbau wäre nach § 34 BauGB im Einzelfall zu prüfen; beim Bestand mit drei laufenden Mietverhältnissen und ungedämmter Hülle ist er wirtschaftlich nicht naheliegend und wird nicht unterstellt.

MUSTER

5 Gebäude

Dreifamilienhaus in Massivbauweise, 1962 fertiggestellt (B2), unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit je einer Wohnung (Einspänner); Stahlbetondecken, Satteldach. Lichte Raumhöhe rund 2,55 m in EG und OG, im Dachgeschoss teils unter Schrägen (B2).

Baugeschichte und baurechtlicher Zustand. Bauschein und Gebrauchsabnahme von 1962 umfassen alle drei Wohnungen einschließlich des Dachgeschosses (B2). Der vorgefundene Ausbau entspricht den genehmigten Plänen; spätere Maßnahmen (Fenster, Heizung, Bäder, Böden) waren nicht genehmigungspflichtig. Besondere Bauteile wie Balkone, Gauben oder Anbauten sind nicht vorhanden.

Bauteil	Zustand am Stichtag	Beleg
Dach	Satteldach, 1988 neu eingedeckt, ohne Wärmedämmung; ohne sichtbare Schäden	B11, Foto 3, 4
Außenwand	verputztes Mauerwerk, ungedämmt; Putz ohne Risse	B6, Foto 1, 2
Fenster und Haustür	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Haustür von 2013	B7, Foto 5, 6
Heizung	Gas-Brennwertkessel von 2016; Leitungen und Heizkörper aus der Bauzeit	B9, Foto 6, 8
Elektro	in EG und OG 2013 erneuert, im DG aus der Bauzeit	B8, Foto 7
Bäder	EG und OG 2016 erneuert, DG aus der Bauzeit	B10, Foto 9
Innenausbau	Böden und Türen in EG und OG 2016 erneuert; Decken und Treppenhaus aus der Bauzeit	B10, Foto 10, 11
Keller	trocken, ohne Feuchteflecken	Foto 12

Energieausweis. Bedarfsausweis vom 12.03.2024 (B6, fiktiv): Endenergiebedarf 198 kWh/(m²·a), Effizienzklasse F; Empfehlungen: Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Außenwand.

Restnutzungsdauer. 3,5 von 20 Modernisierungspunkten nach ImmoWertV Anlage 2, Restnutzungsdauer **24,3 Jahre** bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, entsprechend einem fiktiven Baujahr 1970; hergeleitet im Gutachten MUSTER-RND (B18). Dasselbe Modell legt der Gutachterausschuss seinem Liegenschaftszins zugrunde (§ 10 ImmoWertV).

MUSTER

Baumängel und Instandhaltung. Keine Schäden, die einen gesonderten Abzug erfordern. Die fehlende Dämmung und die alten Leitungen sind keine Mängel, sondern Teil des Alters und über die Restnutzungsdauer erfasst; ein zusätzlicher Abschlag würde sie doppelt zählen.

6 Flächen, Wohnungen und Mieten

Wohnfläche nach WoFlV aus den Bauantragsplänen, bei der Besichtigung stichprobenartig nachgemessen (B5); Grundflächen und Rauminhalt aus den Plänen (B2).

Kennzahl	Wert	Grundlage
Grundstücksfläche	748 m²	B1
bebaute Fläche	106 m² (11,0 × 9,6 m)	B2
Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (KG, EG, OG, DG)	422 m²	B2
Geschossfläche (EG, OG; DG kein Vollgeschoss)	211 m²	B2
Bruttorauminhalt	rund 1.320 m³	B2
Wohnfläche nach WoFlV	236 m²	B5
GRZ / GFZ / wertrelevante GFZ (mit DG)	0,14 / 0,28 / 0,4	Rechnung
Bruttorauminhalt je m² Wohnfläche	5,6 m³	Rechnung

Wohnung	Fläche	Miete vereinbart	Marktmiete	Abweichung
EG, renoviert 2016, vermietet seit 2017	78 m²	8,6 €/m²	8,7 €/m²	-1,1 %
OG, renoviert 2016, vermietet seit 2021	78 m²	8,8 €/m²	8,7 €/m²	1,1 %
DG, nicht modernisiert, vermietet seit 1998	80 m²	6,1 €/m²	7,4 €/m²	-17,6 %
Summe je Monat	236 m²	1.845 €	1.949 €	

Marktmiete nach dem Mietspiegel 2026 (B16), Baujahr 1949–1977, mittlere Lage, je nach Modernisierung; vereinbarte Mieten nach den Verträgen (B17). Keine Leerstände, keine Mietrückstände bekannt.

MUSTER

7 Rechte und Belastungen, öffentliches Recht

Gegenstand	Befund	Beleg	Wirkung
Grundbuch, Bestandsverzeichnis	Flurstück 411, Gebäude- und Freifläche, 748 m²	B1	–
Grundbuch Abt. I	Eigentümer Musterauftraggeber (fiktiv), eingetragen 2026 aufgrund Auflassung	B1	–
Grundbuch Abt. II	ohne Eintragungen	B1	keine
Grundbuch Abt. III	Grundschuld	B1	ohne Einfluss auf den Verkehrswert
Baulasten	keine Eintragung	B3	keine
Denkmalschutz	kein Baudenkmal, kein Denkmalbereich	B4	keine
Sanierung, Erhaltung, Vorkaufsrecht	kein Sanierungsgebiet, keine Erhaltungs- oder Vorkaufsrechtssatzung	B4	keine
Wohnungsbindung, Förderung	keine öffentliche Förderung, keine Mietpreisbindung	B19	keine
Städtebauliche Verträge, Bodenordnung, Stadtumbau, Enteignung	keine Hinweise	B19	keine
Planfeststellungen, öffentlich-rechtliche Verträge, informelle Planungen	keine bekannt	B19	keine
Naturschutz	kein Schutzgebiet; Baumschutzsatzung ohne Bedeutung für die bestehende Nutzung	B19	keine
Abstandsflächen, Nachbarrechte	Bebauung nach dem Bauschein von 1962; nachbarrechtliche Vereinbarungen nicht bekannt	B2, B21	keine

MUSTER

Gegenstand	Befund	Beleg	Wirkung
Stellplätze	keine auf dem Grundstück; keine Stellplatzpflicht aus der bestehenden Nutzung	B2	keine
Nicht eingetragene Rechte, sonstige Vereinbarungen	drei unbefristete Wohnraummietverträge; weitere nicht bekannt	B17, B21	im Ertragswert

PLANUNGSRECHT

Gegenstand	Befund (B19)
Bebauungsplan	kein Bebauungsplan; Zulässigkeit nach § 34 BauGB, Umgebung wie ein allgemeines Wohngebiet geprägt
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Satzungen	keine mit Bedeutung für das Grundstück

Mietverhältnisse. Die Mieten können nur nach den §§ 558 ff. BGB an die Marktmiete herangeführt werden; das betrifft die Dachgeschosswohnung (Abschnitt 12).

MUSTER

8 Umwelt

Kein Eintrag im Altlastenkataster (B3). Straßenlärm tags 55–59 dB(A), für eine Wohnstraße üblich. Außerhalb von Hochwasser-Risikogebieten; bei Starkregen nach der Karte geringe Wassertiefe vor dem Haus, ohne Hinweise auf Schäden (B19). Eine Auskunft zu Bergbau und eine Baugrunduntersuchung liegen nicht vor (Abschnitt 16).

9 Grundstücksmarkt zum Stichtag

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2026 (B15) wurden 2025 in Musterstadt 64 Mehrfamilienhäuser verkauft; die Preise lagen rund 3 % über 2024. Für Mehrfamilienhäuser nennt der Bericht einen Liegenschaftszins von 2,0 % (Spanne 1,2 bis 2,9 %, mittlere Restnutzungsdauer 26 Jahre), einen Rohertragsfaktor von im Mittel 21,5 und für Häuser der Baujahre 1950 bis 1974 im Mittel 2.050 € je m² Wohnfläche. Hinweise auf eine wesentliche Preisänderung zwischen dem Berichtsstichtag und dem 15.10.2026 liegen nicht vor; eine zeitliche Anpassung unterbleibt.

10 Wahl des Verfahrens

Mehrfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrem Ertrag gehandelt, und der Gutachterausschuss leitet für sie einen Liegenschaftszins ab (B15). Der Verkehrswert wird deshalb im **allgemeinen Ertragswertverfahren** ermittelt (§§ 27, 28 ImmoWertV), modellkonform zum Modell des Ausschusses (§ 10 ImmoWertV). Ein Vergleichswert scheidet aus, weil für Mehrfamilienhäuser keine geeigneten Vergleichsfaktoren vorliegen; für ein Sachwertverfahren fehlt ein Sachwertfaktor für Mehrfamilienhäuser. Plausibilisiert wird mit Rohertragsfaktor, Preis je m² und dem eigenen Kaufpreis des Hauses (Abschnitt 13).

11 Bodenwert

Der Bodenwert wird so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV), aus dem an die Merkmale des Grundstücks angepassten Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

MUSTER

Schritt	Ansatz	Beleg
Bodenrichtwert zum 01.01.2026, Zone 1050 (WGFZ 0,6)	360 €/m²	B14
× Umrechnungskoeffizient WGFZ 0,4 statt 0,6	× 0,86	B15
× Grundstücksfläche	× 748 m²	B1
Bodenwert, gerundet	**231.600 €**	

Datengrundlage. Der Richtwert stützt sich nach der Auskunft auf neun Kauffälle unbebauter Grundstücke der Jahre 2024 und 2025 in der Zone und in vergleichbaren Nachbarzonen (B14); die Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl hat der Ausschuss aus 212 Kauffällen abgeleitet (B15). Nach seinem Modell wird die wertrelevante Geschossflächenzahl aus der vorhandenen Bebauung bestimmt. Andere wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück (Lage, Erschließung, Tiefe) bestehen nicht. Eine selbständig nutzbare Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) liegt nicht vor: Der Garten ist für eine eigene Bebauung zu schmal und nur über das Hausgrundstück erreichbar.

MUSTER

12 Ertragswert

Modell des Gutachterausschusses (B15): marktübliche Miete nach dem Mietspiegel, Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben auf 2026, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer nach Anlage 2. Abweichende vereinbarte Mieten werden nach dem vorläufigen Ertragswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Schritt	Betrag
Rohertrag (Marktmiete × 12)	23.390 €
− Verwaltung 3 × 367 €, Instandhaltung 236 m² × 14,40 €, Mietausfallwagnis 2 % (21,2 %)	− 4.967 €
= Reinertrag	18.423 €
− Bodenwertverzinsung: 231.600 € × 2 %	− 4.632 €
= Reinertragsanteil des Gebäudes	13.791 €
× Barwertfaktor (Liegenschaftszins 2 %, Restnutzungsdauer 24,3 Jahre)	× 19,0981
= vorläufiger Ertragswert des Gebäudes	263.385 €
+ Bodenwert	231.600 €
= vorläufiger Ertragswert	494.985 €
− Mindermiete DG: (7,40 − 6,10) €/m² × 80 m² × 12 für drei Jahre, abgezinst mit 2 %	-3.599 €
= Ertragswert, gerundet	**491.000 €**

Liegenschaftszins. 2,0 % nach dem Marktbericht (B15). Das Haus entspricht der Stichprobe in Größe, Baujahr und Restnutzungsdauer (24,3 gegenüber 26 Jahren im Mittel); Zu- oder Abschläge sind nicht begründet.

Mindermiete. Die Miete der Dachgeschosswohnung wurde zuletzt zum 01.07.2024 erhöht (B17). An die Marktmiete lässt sie sich nur schrittweise heranführen (Wartefrist und Kappungsgrenze, § 558 Abs. 1 und 3 BGB); sachverständig angesetzt ist die volle Differenz für drei Jahre. Die beiden anderen Mieten weichen um rund 1 % von der Marktmiete ab; das bleibt ohne Ansatz.

MUSTER

13 Würdigung und Plausibilisierung

Rohertragsfaktor. Der Verkehrswert entspricht dem 21-Fachen des marktüblichen Jahresrohertrags. Der Marktbericht nennt für Mehrfamilienhäuser im Mittel das 21,5-Fache (Standardabweichung 2,4, B15). Der Abstand zum Mittel liegt deutlich unter einer Standardabweichung (z = -0,21), also im üblichen Bereich. Bezogen auf den Reinertrag ist es das 26,7-Fache.

Preis je Quadratmeter. 2.081 € je m² Wohnfläche gegenüber im Mittel 2.050 €/m² für Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 (Standardabweichung 390 €/m², B15). Auch hier liegt der Abstand deutlich unter einer Standardabweichung (z = 0,08).

Eigener Kaufpreis. Das Haus wurde am 12.06.2026 für 510.000 € verkauft (B12), vier Monate vor dem Stichtag. Der Kaufpreis liegt 3,9 % über dem Verkehrswert. Das ist im Rahmen der Streuung von Kaufpreisen; Hinweise auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beim Kauf liegen nicht vor, eine Änderung des Marktes oder des Hauses seitdem ebenfalls nicht. Der Kaufpreis bestätigt die Größenordnung des Ergebnisses.

Wichtigste Ansätze. Am stärksten wirken der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer. Beide folgen dem Modell des Gutachterausschusses und der Herleitung in B18; der Bodenwert wirkt über die Bodenwertverzinsung nur gedämpft.

14 Vermarktbarkeit

Marktgängigkeit. Vermietete Mehrfamilienhäuser dieser Größe werden in Musterstadt regelmäßig gehandelt (2025: 64 Kauffälle, B15). Das Haus spricht Kapitalanleger an, die eine solide Anlage mit Modernisierungspotenzial suchen.

Vermietbarkeit. Gut; alle Wohnungen vermietet, gängige Größen, mittlere Lage.

Vermarktungsdauer. Nach Einschätzung des Gutachters bei marktgerechtem Preis einige Monate. Der energetische Zustand ist für Käufer ein Verhandlungspunkt, weil Modernisierungskosten absehbar sind.

MUSTER

15 Ergebnis

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv), Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411, beträgt zum Stichtag 15.10.2026

491.000 €

(rund 2.081 € je m² Wohnfläche; das 21-Fache des marktüblichen Jahresrohertrags).

16 Annahmen und Vorbehalte

1. Die Beschreibung beruht auf den Unterlagen und der Ortsbesichtigung am 15.10.2026. Bauteile wurden nicht geöffnet; verdeckte Mängel sind nicht berücksichtigt. Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.
2. Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation wurden nicht auf Funktion geprüft; Standsicherheit, Brandschutz und Schadstoffe nicht untersucht. Eine Auskunft zu Bergbau und eine Baugrunduntersuchung liegen nicht vor.
3. Die Wohnfläche ist der Wohnflächenberechnung entnommen und stichprobenartig geprüft, nicht vollständig nachgemessen.
4. Das Jahr der Dacheindeckung (1988) beruht allein auf der Angabe des Eigentümers (B11).
5. Mietrückstände, Kündigungen oder Streitigkeiten mit Mietern sind nach Angabe des Eigentümers nicht bekannt (B21).
6. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Weiteren Dritten gegenüber übernehme ich keine Haftung.

MUSTER

17 Quellen und Literatur

- Baugesetzbuch § 194; Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), §§ 2–12, 21, 24–34, 40, 41, Anlagen 1 bis 3; Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023.
- Bürgerliches Gesetzbuch §§ 558 ff.; Wohnflächenverordnung.
- AGVGA.NRW: Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA, Stand April 2026.
- Grundstücksmarktbericht 2026, Bodenrichtwertauskunft und Mietspiegel 2026 (fiktiv, B14–B16).
- Gutachten zur Restnutzungsdauer MUSTER-RND (fiktiv, B18).
- Objektunterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

Literatur und Arbeitshilfen (nur amtliche und institutionelle Veröffentlichungen):

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), 20.09.2023.
- Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW): Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, Stand 04/2026.
- AGVGA.NRW: Checkliste für die formale Prüfung von Verkehrswertgutachten, Stand 09.04.2024.

MUSTER

Zur Person

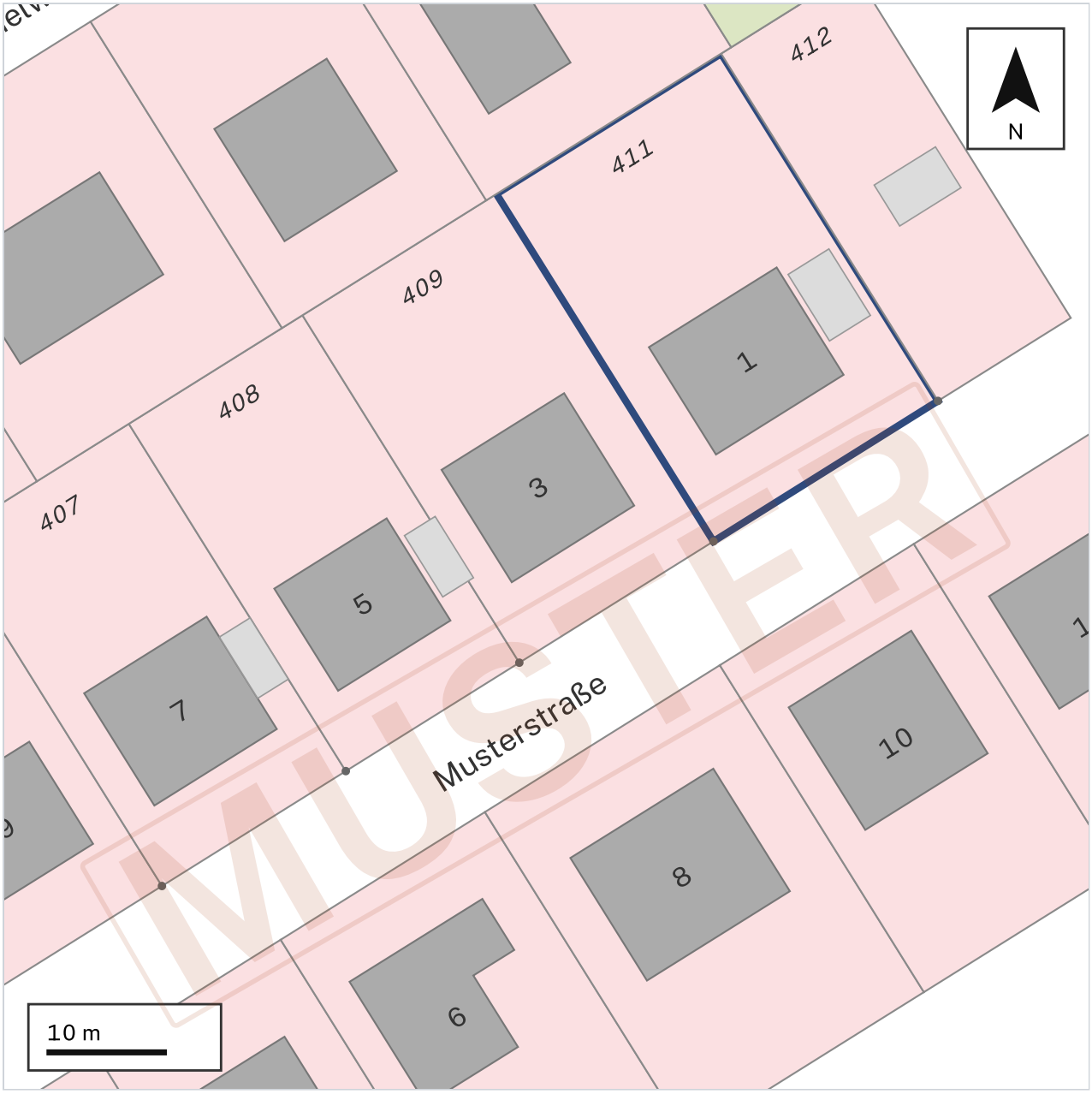
Marek Jordan, Volkswirt (M.Sc.), Gutachter für Immobilienbewertung in Aachen. Seit 2019 eigener Bestand an Wohnimmobilien in Aachen und Umgebung mit Kauf, Vermietung, Verwaltung, Aufteilung und Verkauf; 2023–2025 Geschäftsführer eines Maklerunternehmens (Erlaubnis nach § 34c GewO); 2023 Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ (§ 34i GewO); davor über 15 Jahre zugelassener Händler an der Energiebörse EEX.

Abkürzungen

Kürzel	Bedeutung
B1 … B21	Nummern im Unterlagenverzeichnis (Anlage 3)
BGF / GFZ / GRZ	Brutto-Grundfläche / Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl
BauGB / BGB	Baugesetzbuch / Bürgerliches Gesetzbuch
DG / EG / OG	Dachgeschoss / Erdgeschoss / Obergeschoss
GND / RND	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer
ImmoWertV / ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung / Muster-Anwendungshinweise dazu
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	Wohnflächenverordnung

MUSTER

Anlage 1: Lageplan



Musterlageplan im Stil der Liegenschaftskarte: Flurstück 411 (Musterstraße 1) blau umrandet, Flurstücks- und Hausnummern fiktiv; kein amtlicher Auszug

Anlage 2: Fotos



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)



Foto 2: Außenwand: Putz auf Mauerwerk, ungedämmt (mit KI erzeugt)



Foto 3: Dach: Betondachsteine von 1988 (mit KI erzeugt)

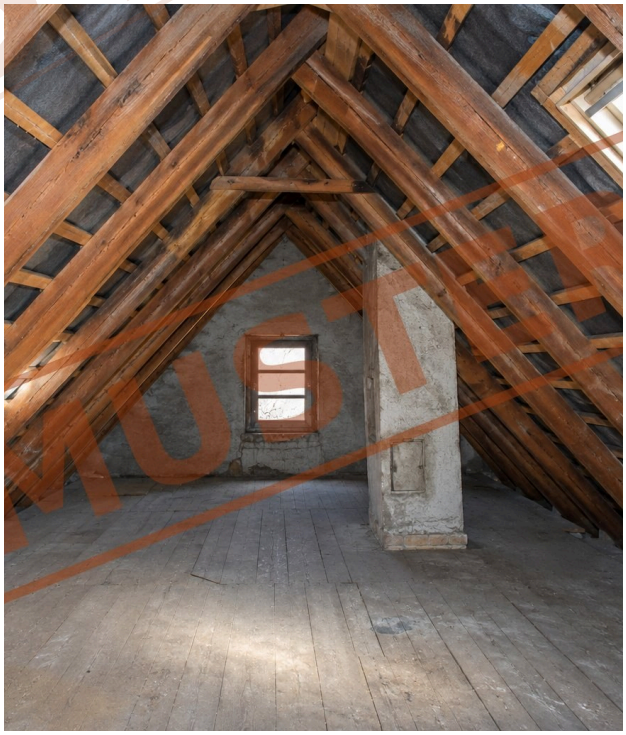


Foto 4: Spitzboden über der Dachgeschosswohnung: Sparren ohne Dämmung (mit KI erzeugt)



Foto 5: Hauseingang, Haustür von 2013 (mit KI erzeugt)



Foto 6: Kunststofffenster von 2013, Heizkörper aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)



Foto 7: Zählerschrank: neue Sicherungen neben dem alten Verteiler (mit KI erzeugt)



Foto 8: Gas-Brennwertkessel von 2016 (mit KI erzeugt)



Foto 9: Bad, 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 10: Wohnraum: Boden und Türen 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 11: Treppenhaus aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)



Foto 12: Kellerflur, trocken (mit KI erzeugt)

Anlage 3: Unterlagen

Nr	Unterlage	Stand
B1	Grundbuchauszug, Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000 (fiktiv)	15.09.2026
B2	Bauschein mit Bauantragsplänen und Gebrauchsabnahme (fiktiv)	1962
B3	Auskunft Baulasten-, Altlastenkataster und Beiträge (fiktiv)	20.09.2026
B4	Auskunft Denkmal und Satzungen (fiktiv)	22.09.2026
B5	Wohnflächenberechnung nach WoFlV (fiktiv)	30.09.2026
B6	Energieausweis, Bedarfsausweis (fiktiv)	12.03.2024
B7	Rechnung Fenster und Haustür (fiktiv)	14.05.2013
B8	Rechnung Elektroarbeiten EG und OG (fiktiv)	02.09.2013
B9	Rechnung Heizkessel (fiktiv)	20.10.2016
B10	Rechnung Bäder, Böden, Türen EG und OG (fiktiv)	08.04.2016
B11	Angabe des Eigentümers zur Dacheindeckung 1988, ohne Rechnung (fiktiv)	15.10.2026
B12	Kaufvertrag (fiktiv)	12.06.2026
B13	Ortsbesichtigung, Fotos 1–12 (fiktiv)	15.10.2026
B14	Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2026 (fiktiv)	27.02.2026
B15	Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses (fiktiv)	31.03.2026
B16	Mietspiegel 2026 (fiktiv)	01.01.2026
B17	Mietverträge und Mietaufstellung zum 12.06.2026 (fiktiv)	12.06.2026
B18	Gutachten zur Restnutzungsdauer MUSTER-RND (fiktiv)	15.10.2026
B19	Auskunft Planungsrecht, Wohnungsamt, Lärmkarte, Hochwasser- und Starkregenkarte (fiktiv)	22.09.2026
B20	Lageangaben (fiktiv)	15.10.2026
B21	Angaben des Eigentümers bei der Besichtigung (fiktiv)	15.10.2026

MUSTER