

**Holger Jaksch**  
- geprüfter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

Springerweg 14  
35510 Butzbach / Pohl-Göns  
Telefon: 06033 / 96650  
E-Mail: [mail@jaksch-butzbach.de](mailto:mail@jaksch-butzbach.de)

Herr  
Ralf Mustermann  
Kleeberger Straße 77  
35510 Butzbach

Datum: 30.03.2021  
Az.: GA\_2021\_01\_Muster

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**  
in 35510 Butzbach, Musterweg 11



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
30.03.2021 ermittelt mit rd.

**653.000 €.**



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten zuzüglich 12 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten, davon 9 DIN A3 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Vorbemerkungen .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	9
3.2	Gebäude .....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	9
3.3	Nebengebäude .....	13
3.4	Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Wertermittlung für das Grundstück A (Mit Wohnhaus bebautes Hauptgrundstück) .....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	16
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	18
4.2.4	Sachwertermittlung .....	18
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.2.4.3	Sachwertberechnung .....	21
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	22
4.2.5	Ertragswertermittlung .....	29
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29

---

4.2.5.3	Ertragswertberechnung .....	32
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	33
4.2.6	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	34
4.2.7	Wert des Hauptgrundstücks (A) .....	35
4.3	Wertermittlung für das Grundstück B .....	36
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	36
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	37
4.3.3	Sachwertermittlung .....	38
4.3.3.1	Sachwertberechnung .....	38
4.3.4	Ertragswertermittlung .....	39
4.3.4.1	Ertragswertberechnung .....	39
4.3.5	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	40
4.3.6	Wert des Grundstücks B .....	40
4.4	Wertermittlung für das Grundstück C .....	41
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	41
4.4.2	Bodenwertermittlung .....	41
4.4.3	Vergleichswertermittlung .....	42
4.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	42
4.4.5	Wert des Grundstücks C .....	43
4.5	Wertermittlung für das Grundstück D (Obstbaumgrundstück) .....	44
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	44
4.5.2	Bodenwertermittlung .....	44
4.5.3	Vergleichswertermittlung .....	45
4.5.4	Wert des Grundstücks D .....	45
4.6	Verkehrswert .....	46
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>48</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	49