

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB · Zwangsversteigerung (§ 74a Abs. 5 ZVG)



WERTERMITTLUNGSOBJEKT (FIKTIV)

Einfamilienhaus (Baujahr 2017) · Musterdorf

Musterstraße 1 in 16000 Musterdorf (fiktive Anschrift), Grundstücke 560 m² und 32 m², nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, Einzelgarage

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	08.09.2026
Objektbesichtigung	08.09.2026
Auftraggeber / Aktenzeichen	Amtsgericht (fiktiv), 99 K 12/26 (fiktiv)
Anlass	Zwangsversteigerung (Vollstreckungsverfahren)
Auftrag / Gutachten	Auftrag vom 06.08.2026, Gutachten vom 01.10.2026

Verkehrswert (Marktwert), rd.

506.000 €

in Worten: fünfhundertsechstausend Euro

Muster-Gutachten von Otto & Kollegen. Das Objekt ist fiktiv; Adressen, Personen, Aktenzeichen, Grundbuch- und Verfahrensangaben sind frei erfunden. Aufbau, Methode und Berechnungswege folgen der ImmoWertV 2021; die Hinweise zum Verfahren folgen dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz und Mietansatz sind Beispielannahmen zur Veranschaulichung und keine amtlichen Werte. Keine Verwendung für reale Bewertungen.

Ergebnisübersicht

– Muster-Verkehrswertgutachten vom 01.10.2026, Fassung vom 14.10.2026 –

Bewertungsobjekt

Objektart:	Einfamilienhaus (freistehend), nicht unterkellert, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss, Baujahr 2017, mit Einzelgarage
Lage:	Musterdorf (fiktiv), Berliner Umland, rund 7.200 Einwohner, östlicher Ortsrand, mittlere Wohnlage
Grundstücke:	Flurstück 200: 560 m ² (Hausgrundstück); Flurstück 100: 32 m ² (Abwasserpumpwerk der Gemeinde)
Wohnfläche:	121,40 m ² (nach WoFIV, davon 5,00 m ² anteilige Terrasse), fünf Zimmer
Zustand:	überwiegend gut; Restarbeiten und Schäden (Abschnitt 2.5 und 3.3)
Nutzung:	von der Eigentümerin mit Familie selbst genutzt
Energieausweis:	Bedarfsausweis, Klasse B (58 kWh/(m ² ·a)), gültig bis 2027

Ergebnis

Wertermittlungstichtag:	08.09.2026
Verkehrswert (gesamt):	506.000 € (4.168 €/m ² Wohnfläche einschließlich ¼ Terrasse; ohne sie 4.347 €/m ²)
davon Flurstück 200:	505.000 €
davon Flurstück 100:	1.000 €
Zubehör (nachrichtlich, nicht im Verkehrswert):	Einbauküche; Wert nur auf Anforderung des Gerichts

Kennzahlen

Kennzahl	Ergebnis	Anmerkung
Bodenwert (Flurstück 200)	166.000 €	33 % des Verkehrswerts
Sachwert	500.000 €	Gewicht 1,0
Ertragswert	518.000 €	Gewicht 0,5
Verkehrswert / Jahresrohertrag (Soll)	30,2	Vervielfältiger, nur zur Einordnung
Verkehrswert / Fläche Flurstück 200 (560 m ²)	904 €/m ²	nur zur Einordnung

Das Gericht setzt den Verkehrswert nach Anhörung der Beteiligten selbst fest (§ 74a Abs. 5 ZVG); dieses Gutachten ist dafür die fachliche Grundlage. Von den Wertgrenzen des Verfahrens (sieben Zehntel und die Hälfte des festgesetzten Werts) und vom späteren Versteigerungserlös handelt Abschnitt 4.

Inhaltsübersicht

Textteil und Anlagen

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Besichtigung	4
1.3	Besonderheiten	4
1.4	Leistungsabgrenzung	4
1.5	Verwendete Unterlagen und Quellen	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Grund und Boden	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2	Bodenwertermittlung	9
3.3	Sachwertermittlung	10
3.4	Ertragswertermittlung	12
3.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	13
3.6	Zusammenfassung, Verkehrswert und Aufteilung auf Flurstücke	13
4.	Hinweise zur Zwangsversteigerung	14
4.1	Verkehrswert und Wertfestsetzung	14
4.2	Wertgrenzen im Verfahren	14
4.3	Bestehen bleibende Rechte, Zubehör und Nutzer	14
5.	Zu den Fragen des Gerichts	15
6.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	16
A1	Fotoanlage	17
A2	Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenberechnung	18
A3	Nicht abgebildete Anlagen	19
A4	Checkliste: Unterlagen für ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren	20
A5	Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren	21
A6	Hinweis zur Verantwortung	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht (fiktiv), Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen:	99 K 12/26 (fiktiv)
Eingang des Auftrags:	06.08.2026
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert nach § 194 BauGB als Grundlage der Wertfestsetzung nach § 74a Abs. 5 ZVG
Anlass der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Befriedigung eines Gläubigers
Wertermittlungsstichtag:	08.09.2026 (Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag)
Eigentümerin lt. Grundbuchauszug:	Eigentümerin (fiktiv)

1.2 Besichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin mit Ehemann und die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Sachverständigen (fiktiv). Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

Das Gebäude war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und fast vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Das gilt besonders für den Wasserschaden am Dachflächenfenster im Dachgeschoss, dessen Ursache nicht geklärt ist; ein größerer Schaden an Dachkonstruktion oder Dämmung ist nicht ausgeschlossen (Abschnitt 2.5 und 3.3). Der Zutritt wurde vom Vollstreckungsgericht angekündigt; eine Duldungspflicht der Eigentümerin besteht für das Gutachten nicht, die Besichtigung erfolgte freiwillig.

1.3 Besonderheiten

Das Flurstück 100 (32 m²) wird von der Gemeinde zum Betrieb eines Abwasserpumpwerks genutzt und ist gesondert zu betrachten (Abschnitt 3.6). Im Grundbuch Abteilung II ist eine Grunddienstbarkeit zur Duldung von Geräuschen und weiteren Immissionen zugunsten eines rund 800 m entfernten Landgasthofs eingetragen. Das Haus ist nicht unterkellert wegen drückenden Schichtenwassers. Ein Energieausweis liegt vor (Bedarfsausweis).

1.4 Leistungsabgrenzung

- Baumängel und -schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswerts nötig sind. Die Feststellung beschränkte sich auf eine visuelle, nicht zerstörende Untersuchung; die Liste der festgestellten Mängel schließt weitere Mängel nicht aus. Das Gutachten ist kein Bauschadensgutachten.
- Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden nicht durchgeführt; die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Die Baubeschreibung nennt nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale.
- Untersuchungen auf Schädlinge, Schadstoffe und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist.
- Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und den Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.
- Rechtliche Fragen des Vollstreckungsverfahrens (Rang, geringstes Gebot, Zubehör) beantwortet das Gericht; das Gutachten gibt dazu nur Hinweise (Abschnitt 4).

1. Vorbemerkungen

1.5 Verwendete Unterlagen und Quellen

Unterlage / Quelle	Stand	Herkunft
Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abt. I–III)	zum Stichtag	Vollstreckungsgericht
Bauakte, Bauzeichnungen, Flurkarte, Baugenehmigung	Bestand	Bauaufsicht, Gericht
Energieausweis (Bedarfsausweis)	2017	Eigentümerin
Auskünfte zu Planungsrecht, Beiträgen, Altlasten, Denkmal- und Naturschutz	Stichtag	Gemeinde, Landkreis
Bodenrichtwert (Beispielwert, siehe Abschnitt 3.2)	01.01.2026	Gutachterausschuss (im Muster angenommen)
Baupreisindex Wohngebäude (2021 = 100), Mai 2026	140,3	Statistisches Bundesamt

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Musterdorf (fiktiv), ca. 7.200 Einwohner; Berliner Umland, Landkreis (fiktiv)
Innerörtliche Lage:	östlicher Ortsrand
Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	weit entfernt (ca. 2,2 km)
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bushaltestelle fußläufig (ca. 300 m)
Wohnlage (sachverständige Einschätzung):	mittel
Geschäftslage:	nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	ausschließlich Wohnnutzung; offene, in der Regel ein- bis zweigeschossige Bauweise
Immissionen:	gering durch Straßenverkehr. Im Grundbuch Abt. II ist eine Grunddienstbarkeit zur Duldung von Geräuschen und weiteren Immissionen eingetragen. Begünstigt ist nach Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin ein rund 800 m entferntes Hotel mit Landgasthof, das Veranstaltungen durchführt. Ein Einfluss ist bereits im Bodenrichtwert enthalten.

2.2 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonverbundsteinen; Gehwege nicht vorhanden
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Garage im Bauwich. Zugunsten des Bewertungsobjekts besteht eine Grunddienstbarkeit zur Duldung der Nichteinhaltung der Abstandsflächen (Flurstück 300, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2 zu 1).
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; nach Auskunft des Ehemannes drückendes Schichtenwasser, daher nicht unterkellert

2.3 Grund und Boden

Grundbuch:	Amtsgericht (fiktiv), Grundbuch von Musterdorf, Blatt 222, laufende Nr. 3
Kataster:	Gemarkung Musterdorf, Flur 1: Flurstück 200 mit 560 m ² ; Flurstück 100 mit 32 m ²
Grundstückszuschnitt:	Flurstück 200 unregelmäßig; Flurstück 100 schmal, am Straßenrand

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Abteilung II):	lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Duldung von Geräuschen und weiteren Immissionen) zugunsten des Landgasthofs. lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (§ 19 ZVG). Die Abbildung der Eintragungen ist aus Gründen des Datenschutzes im Muster nicht enthalten.
Wertrelevanz:	Die Immissionsdienstbarkeit wird als wertrelevant betrachtet, ihr Einfluss ist aber bereits im Bodenrichtwert enthalten; ein zusätzlicher Abschlag wird nicht angesetzt. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant, da er mit dem Verfahren endet.
Abteilung III:	Grundpfandrechte bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt. Ob und welche Rechte im Verfahren bestehen bleiben, ergibt sich aus dem geringsten Gebot (§§ 44, 52 ZVG) und wird vom Gericht festgestellt.
Vermietungssituation:	Es besteht kein Mietvertrag. Das Haus wird von der Eigentümerin und ihrer Familie selbst genutzt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, begünstigende Rechte sowie Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Die Grundstücke sind zum Stichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (schriftliche Auskunft der Gemeinde, fiktiv).

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, GRZ 0,3, zwei Vollgeschosse). Das Gebäude hält die Festsetzungen nach den Bauunterlagen ein.
Satzungen und Gebote:	Es bestehen keine Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzungen und keine städtebaulichen Gebote.
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baulasten:	Nach Auskunft der Bauaufsicht (fiktiv) sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.
Naturschutz:	Über die allgemeine Baumschutzsatzung hinaus bestehen keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen.
Beitragssituation:	Erschließungsbeiträge sind abgerechnet; die Grundstücke sind beitrags- und abgabenfrei. Straßenausbaubeiträge werden im Land Brandenburg seit 2019 nicht mehr erhoben (Auskunft der Gemeinde, fiktiv).
Bodenbelastung:	Auskünfte aus dem Altlastenkataster wurden nicht eingeholt; bei der Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	2017 (laut Bauakte, Abnahme 2017)
Bauweise:	massiv, Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
Dach:	Satteldach, Betondachsteine, zwei Dachgauben zur Straße, Dachflächenfenster zum Garten
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Hebe-Schiebetür zur Terrasse
Sanitärbereich:	Bad mit bodengleicher Dusche und Waschtisch; Gäste-WC im Erdgeschoss
Fußböden:	Wohnräume Laminat bzw. Parkett, Nassräume Fliesen
Küche:	Einbauküche mittlerer Qualität (Zubehör bzw. wesentlicher Bestandteil, siehe Abschnitt 4)
Heizung:	Gas-Brennwertkessel mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung, Flächenheizkörper
Energieausweis:	Bedarfsausweis, Klasse B, 58 kWh/(m²·a)
Außenanlagen:	Terrasse mit Überdachung, Einzelgarage (Fertigarage), Zufahrt nur teilweise befestigt, Garten angelegt
Mängel und Schäden:	Zufahrt und Stellplatz nicht fertig gepflastert; Putzschäden und Feuchteflecken im Sockelbereich (drückendes Schichtenwasser); Wasserschaden an der Decke am Dachflächenfenster im Dachgeschoss (Abdichtung des Fensteranschlusses prüfen)

Gesamtbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in überwiegend gutem Zustand. Die genannten Mängel sind nach dem sichtbaren Befund mit überschaubarem Aufwand zu beheben und werden in Abschnitt 3.3 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt; für den Wasserschaden am Dachflächenfenster gilt der Vorbehalt aus Abschnitt 1.2.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert. Er wird bestimmt durch den Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist damit ein Marktwert unter normalen Bedingungen und kein Preis, der in einer Zwangsversteigerung erwartet werden kann (Abschnitt 4).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

- **Bodenwert:** Für die Lage liegt ein Bodenrichtwert vor; er ist Grundlage der Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV). Im Muster ist er ein Beispielwert (Abschnitt 3.2).
- **Sachwertverfahren:** Einfamilienhäuser dieser Art werden üblicherweise zur Eigennutzung erworben, nicht zur Renditeerzielung. Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird daher vorrangig angewendet.
- **Ertragswertverfahren:** Freistehende Einfamilienhäuser werden auch vermietet; die erzielbare Miete lässt sich aus einer Mietpreissammlung ableiten (im Muster ein Beispielwert, Abschnitt 3.4). Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird ergänzend mit geringerem Gewicht angewendet.
- **Vergleichswertverfahren:** Für Einfamilienhäuser dieser Art liegen im Ort keine ausreichend vergleichbaren Kaufpreise vor. Nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV kann der Vergleichswert bebauter Grundstücke aber auch mit einem objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses (§ 20 ImmoWertV) ermittelt werden. Ob für das Objekt geeignete Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser vorliegen, ist in einem realen Gutachten zu prüfen; liegen sie vor, ist das Vergleichswertverfahren durchzuführen oder sein Verzicht am konkreten Objekt zu begründen. Dieses Muster zeigt das Sach- und das Ertragswertverfahren.

3.2 Bodenwertermittlung

Hinweis zu den Beispielwerten. Der Bodenrichtwert von 290 €/m² ist ein Beispielwert für eine mittlere Wohnlage im Berliner Umland und kein amtlicher Wert. In einem realen Gutachten ist der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwertportal des Landes Brandenburg (BORIS) für den Stichtag 01.01.2026 zu entnehmen und mit den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses an die Grundstücksgröße anzupassen (hier Beispielansatz 1,02 für 560 m² gegenüber 1,00 für 600 m²).

Rechenschritt	Wert
Bodenrichtwert zum 01.01.2026 (Richtwertgrundstück 600 m ²)	290,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung bis zum Stichtag (Preisniveau seit Jahresbeginn unverändert, Beispielannahme)	0,0 %
Anpassung an die Grundstücksfläche (Faktor 1,02 : 1,00)	+2,0 %
Angepasster Bodenrichtwert	295,80 €/m ²
× Fläche Flurstück 200	560 m ²
Bodenwert Flurstück 200 (rechnerisch)	165.648,00 €
Bodenwert Flurstück 200, gerundet	166.000 €

Das Flurstück 100 (32 m², Abwasserpumpwerk der Gemeinde) hat keine selbständige Nutzbarkeit; es wird gesondert in Abschnitt 3.6 bewertet. Die Grundstücke sind beitrags- und abgabenfrei (Abschnitt 2.4.2).

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Brutto-Grundfläche und Normalherstellungskosten

Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt 161,50 m² (Erd- und Dachgeschoss je 8,50 m × 9,50 m). Das Gebäude entspricht dem Typ 1.21 der NHK 2010 (freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert); das ausgebaute Dachgeschoss ist nutzbar und gehört deshalb zur BGF. Die Kostenkennwerte der Standardstufen 1 bis 5 (€ je m² BGF, einschließlich Baunebenkosten, Kostenstand 2010) betragen 790 / 875 / 1.005 / 1.215 / 1.515. Die Ausstattung wird den Standardstufen zugeordnet; die Wägungsanteile der Bauteile stammen aus Anlage 4 ImmoWertV.

Bauteil	Anteil	Standardstufe	Beschreibung	€/m ²
Außenwände	23 %	Stufe 3 (100 %)	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Putz	231,15
Dächer	15 %	Stufe 3 (100 %)	Satteldach mit Dachgauben, Betondachsteine, Zwischensparrendämmung	150,75
Außentüren und Fenster	11 %	Stufe 3 (70 %) / Stufe 4 (30 %)	Kunststofffenster 3-fach verglast, Hebe-Schiebetür	117,48
Innenwände und -türen	11 %	Stufe 3 (100 %)	Mauerwerk bzw. Trockenbau, Holztüren	110,55
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	Stufe 3 (100 %)	Stahlbetondecke, Holzterapie	110,55
Fußböden	5 %	Stufe 3 (100 %)	Laminat/Parkett, Fliesen in Nassräumen	50,25
Sanitäreinrichtungen	9 %	Stufe 3 (100 %)	Bad mit bodengleicher Dusche, Gäste-WC	90,45
Heizung	9 %	Stufe 3 (50 %) / Stufe 4 (50 %)	Gas-Brennwertkessel mit Solarthermie, Flächenheizkörper	99,90
Sonstige technische Ausstattung	6 %	Stufe 3 (100 %)	Elektro mittlerer Standard, Lüftung über Fenster	60,30
Summe	100 %		Kostenkennwert, gewichtet (2010)	1.021,38

Rechenschritt	Wert
Kostenkennwert gewichtet (Kostenstand 2010)	1.021,38 €/m ² BGF
× Baupreisindex Wohngebäude Mai 2026 (140,3) : Basis 2010 (70,8, umbasiert auf 2021 = 100), Faktor 1,982	2.024,01 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten zum Stichtag, gerundet	2.024 €/m ² BGF
× Brutto-Grundfläche	161,50 m ²
Herstellungskosten des Gebäudes	326.876 €

3.3.2 Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer eines Einfamilienhauses beträgt 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV). Das Gebäude wurde 2017 errichtet; das Alter beträgt 9 Jahre, die Restnutzungsdauer 71 Jahre. Modernisierungen sind bei einem Neubau nicht angesetzt. Die Alterswertminderung beträgt linear $9/80 = 11,25 \%$.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3.3 Sachwert

Position	Betrag
Herstellungskosten des Gebäudes	326.876 €
abzüglich Alterswertminderung (11,25 %)	– 36.774 €
Zeitwert des Gebäudes	290.102 €
Besondere Bauteile (Zeitwert, Schätzwerte): Garage (Fertigarage, freistehend) 8.500 €, Terrassenüberdachung 3.200 €	11.700 €
Außenanlagen (7 % des Zeitwerts der baulichen Anlagen: Terrasse, Zaun, Wege, Zufahrt; Beispielansatz)	21.126 €
Bodenwert (Abschnitt 3.2)	166.000 €
Vorläufiger Sachwert	488.928 €
× Sachwertfaktor (Beispielwert 1,05)	513.374 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe unten)	– 13.000 €
Sachwert	500.374 €
Sachwert, gerundet	500.000 €

Hinweis zum Sachwertfaktor. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) wird vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleitet. Für jüngere Einfamilienhäuser in mittlerer Lage liegt er häufig über 1,0. Der Wert von 1,05 ist ein Beispielansatz; im realen Gutachten ist der Faktor des Gutachterausschusses für die Objektart, die Lage und die Höhe des vorläufigen Sachwerts zu verwenden und zu begründen. Gesamtnutzungsdauer, Außenanlagen und die übrigen Modellansätze sind dann so zu wählen, wie es das Ableitungsmodell des Gutachterausschusses vorgibt (§ 10 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Beispielansätze)

Maßnahme	Betrag
Pflasterung von Zufahrt und Stellplatz (Restarbeit, Zufahrt nur teilweise befestigt)	6.000 €
Instandsetzung Sockelputz und Feuchteschäden (drückendes Schichtenwasser)	4.000 €
Ausbesserung Deckenputz und Anstrich nach Wasserschaden am Dachflächenfenster; Prüfung des Anschlusses	3.000 €
Summe	13.000 €

Die Ansätze sind pauschal geschätzt (Kostenrahmen, keine Angebote). Sie werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV nach der Marktanpassung abgezogen. Der Wasserschaden am Dachflächenfenster ist in seiner Ursache nicht geklärt; ein größerer Schaden an Dachkonstruktion oder Dämmung ist nicht ausgeschlossen. Dies ist bei der Beurteilung zu beachten (Abschnitt 1.2 und 1.4).

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.4 Ertragswertermittlung

Die ortsübliche Nettokaltmiete wird für ein freistehendes Einfamilienhaus dieser Größe und Ausstattung mit 11,50 €/m² angesetzt (Beispielwert nach Mietpreissammlung; neuwertige Häuser liegen im Umland über dem Durchschnitt). Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach WoFIV von 121,40 m²; sie enthält die Terrasse mit einem Viertel (5,00 m², § 4 Nr. 4 WoFIV). Die Bewirtschaftungskosten folgen Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex auf 2026.

Position	Betrag
Rohertrag: 121,40 m ² × 11,50 €/m ² × 12 Monate	16.753,20 €
Verwaltungskosten (Ein- und Zweifamilienhaus)	– 366,00 €
Instandhaltungskosten (121,40 m ² × 14,40 €/m ²)	– 1.748,16 €
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags)	– 335,06 €
Bewirtschaftungskosten gesamt (14,6 % des Rohertrags)	– 2.449,22 €
Jahresreinertrag	14.303,98 €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens (166.000 € × 2,3 % Liegenschaftszinssatz)	– 3.818,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	10.485,98 €
× Vervielfältiger (Restnutzungsdauer 71 Jahre, 2,3 %)	34,827
Ertragswert der baulichen Anlagen	365.190,47 €
+ Bodenwert	166.000 €
Vorläufiger Ertragswert	531.190,47 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (wie Sachwert)	– 13.000 €
Ertragswert	518.190,47 €
Ertragswert, gerundet	518.000 €

Hinweis zum Liegenschaftszinssatz. Der Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleitet. Für Einfamilienhäuser im Berliner Umland liegt er erfahrungsgemäß im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Der Ansatz von 2,3 % ist ein Beispielwert; im realen Gutachten ist der Zinssatz des Gutachterausschusses für die Objektart und Lage zu verwenden. Der Vervielfältiger folgt aus der Barwertformel des § 34 ImmoWertV (Anlage 1 ImmoWertV).

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Wurden mehrere Verfahren angewendet, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Verfahren	Wert	Gewicht	gewichteter Wert	Begründung
Sachwert	500.000 €	1,0	500.000 €	Eigennutzung; genauer Bodenwert; Sachwertfaktor angenommen
Ertragswert	518.000 €	0,5	259.000 €	Vermietung möglich; Miete und Liegenschaftszins unsicherer
Summe		1,5	759.000 €	
Gewogenes Ergebnis			506.000 €	

Einordnung: Beide Verfahren liegen mit 500.000 € und 518.000 € nahe beieinander. Eine unabhängige Bestätigung ist das nicht, weil beide denselben Bodenwert enthalten und mit Beispielwerten rechnen (Sachwertfaktor, Miete, Liegenschaftszinssatz). Der Verkehrswert entspricht rund 4.168 € je m² Wohnfläche (einschließlich ¼ Terrasse; ohne sie rund 4.347 €); in einem realen Gutachten ist diese Kennzahl mit den Kaufpreisen des Grundstücksmarktberichts für neuwertige Einfamilienhäuser zu vergleichen. Der Wert gilt für das Objekt im Zustand zum Stichtag, einschließlich der berücksichtigten Mängel.

3.6 Zusammenfassung, Verkehrswert und Aufteilung auf Flurstücke

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2017 erbautes Einfamilienhaus mit 121,40 m² Wohnfläche, Einzelgarage und Terrasse. Das Haus wird von der Eigentümerin und ihrer Familie genutzt. Es befindet sich in überwiegend gutem Zustand mit Restarbeiten und einem ungeklärten Wasserschaden am Dachflächenfenster.

Der Verkehrswert für das Grundstück Musterstraße 1 in 16000 Musterdorf wird zum Wertermittlungstichtag 08.09.2026 ermittelt mit rd.

506.000 €

(in Worten: fünfhundertsechstausend Euro)

Flurstück	Fläche	Verkehrswert	Begründung
200 (Hausgrundstück)	560 m ²	505.000 €	Gesamtwert abzüglich Flurstück 100
100 (Abwasserpumpwerk)	32 m ²	1.000 €	rd. 10 % des Bodenwerts (947 €), mangels eigener Nutzbarkeit; auf volle Tausend gerundet
Gesamt	592 m²	506.000 €	

Die Aufteilung ist erforderlich, weil das Gericht jedes Flurstück als Gegenstand der Versteigerung gesondert führen kann. Sie ist eine Wertzuordnung und keine Teilwertermittlung nach Verfahren.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse. Die Sachverständige bzw. der Sachverständige bescheinigt durch Unterschrift zugleich, dass keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Musterstadt, den 01.10.2026 – Unterschrift und Qualifikation im Muster nicht abgebildet.

4. Hinweise zur Zwangsversteigerung

Dieses Gutachten dient dem Vollstreckungsgericht. Die folgenden Hinweise helfen Beteiligten und Bietern, den Verkehrswert richtig einzuordnen. Sie sind keine Rechtsberatung; maßgeblich sind das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) und die Entscheidungen des Gerichts.

4.1 Verkehrswert und Wertfestsetzung

- Das Vollstreckungsgericht setzt den Verkehrswert (Grundstückswert) nach Anhörung der Beteiligten fest (§ 74a Abs. 5 ZVG). Das Gutachten bindet das Gericht nicht, ist aber regelmäßig die Grundlage. Gegen die Festsetzung ist die sofortige Beschwerde zulässig.
- Der Verkehrswert ist ein Marktwert unter normalen Bedingungen. Der Zuschlagspreis in der Versteigerung kann höher oder niedriger sein; er hängt von der Zahl der Bieter, der Lage, den Bedingungen des Verfahrens (kein Gewährleistungsanspruch, eingeschränkte Besichtigung) und den bestehen bleibenden Rechten ab.

4.2 Wertgrenzen im Verfahren

Grenze	Rechtsgrundlage	Betrag bei Verkehrswert 506.000 €	Bedeutung
7/10 des Verkehrswerts	§ 74a Abs. 1 ZVG	354.200 €	Auf Antrag eines Berechtigten, dessen Anspruch bei diesem Gebot gedeckt wäre, ist der Zuschlag zu versagen, wenn das Meistgebot (einschließlich bestehen bleibender Rechte) darunter liegt.
5/10 des Verkehrswerts	§ 85a Abs. 1 ZVG	253.000 €	Der Zuschlag ist von Amts wegen zu versagen, wenn das Meistgebot (einschließlich bestehen bleibender Rechte) die Hälfte nicht erreicht.

Im neuen Versteigerungstermin nach einer Versagung gelten die Wertgrenzen nach näherer Maßgabe des Gesetzes nicht mehr. Maßgeblich ist der vom Gericht festgesetzte Wert, nicht der hier ermittelte.

4.3 Bestehen bleibende Rechte, Zubehör und Nutzer

- Das geringste Gebot umfasst die Verfahrenskosten und die Rechte, die dem Anspruch der betreibenden Gläubigerin vorgehen (§ 44 ZVG). Rechte, die im geringsten Gebot berücksichtigt sind, bleiben bestehen (§ 52 ZVG). Ob die Immissionsdienstbarkeit und die Abstandsflächen-Dienstbarkeit bestehen bleiben, ist nach ihrem Rang festzustellen; für den Verkehrswert wird sie wie in Abschnitt 2.4 berücksichtigt.
- Zubehör (z. B. eine Einbauküche, soweit sie nicht wesentlicher Bestandteil ist, §§ 97, 98 BGB) wird mit versteigert (§ 55 ZVG). Zubehör im Besitz des Schuldners erfasst die Versteigerung auch dann, wenn es einem Dritten gehört, es sei denn, der Dritte hat sein Recht nach § 37 Nr. 5 ZVG geltend gemacht (§ 55 Abs. 2 ZVG). Sein Wert ist nicht Teil des hier ermittelten Verkehrswerts; auf Anforderung des Gerichts wird er gesondert geschätzt.
- Der Zuschlagsbeschluss ist ein Vollstreckungstitel (§ 93 ZVG). Bewohnt die Schuldnerin das Haus, kann die Ersteherin die Räumung betreiben. Bei Mietverhältnissen tritt die Ersteherin in den Mietvertrag ein (§ 57 ZVG, § 566 BGB); sie hat ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist (§ 57a ZVG), der Mieterschutz für Wohnraum bleibt bestehen.
- Die Ersteherin erwirbt das Grundstück ohne Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel. Die Besichtigung durch Bietinteressenten ist nur eingeschränkt möglich; das Gutachten ist daher für sie die wichtigste Informationsquelle.

5. Zu den Fragen des Gerichts

Das Gericht hat dem Gutachtenauftrag einen Fragenkatalog beigefügt. Die Antworten beruhen auf dem Ortstermin, den vorliegenden Unterlagen und den Auskünften der Eigentümerin; sie sind im Rahmen der Leistungsabgrenzung (Abschnitt 1.4) zu verstehen.

Frage	Antwort
Genaue Anschrift des Bewertungsobjekts	Musterstraße 1 in 16000 Musterdorf (fiktiv)
Wird das Objekt vermietet oder verpachtet? Name und Anschrift der Mieter bzw. Pächter	Nein. Das Haus wird von der Eigentümerin mit Familie selbst genutzt; es besteht kein Miet- oder Pachtvertrag.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Nein.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Nein. Im Dachgeschoss am Dachflächenfenster ist ein Wasserschaden sichtbar; Hinweise auf Hausschwamm bestanden nicht (Abschnitt 2.5).
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nein, nach Auskunft der Bauaufsicht (fiktiv).
Liegen Fremdbebauungen oder Mitbenutzungsrechte vor?	Nein. Zugunsten des Objekts besteht eine Dienstbarkeit zur Duldung der Abstandsflächen (Abschnitt 2.2).
Besteht eine Wohnungs- oder Mietpreisbindung?	Nein.
Liegt ein Energieausweis vor?	Ja, Bedarfsausweis, Klasse B, 58 kWh/(m ² ·a), ausgestellt 2017, gültig bis 2027.
Bestehen Anhaltspunkte für Altlasten?	Nein, soweit ersichtlich; Auskünfte aus dem Altlastenkataster wurden nicht eingeholt.
Welches Zubehör ist vorhanden?	Einbauküche (mittlere Qualität); Wert auf Anforderung des Gerichts gesondert zu schätzen.
Wurden Zubehör, Vorräte oder bewegliche Sachen übergeben oder bewertet?	Nein, nicht Gegenstand des Auftrags.

Urheberrechtsschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen (Stand zum Wertermittlungsstichtag)

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 194 (Verkehrswert).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen 1 bis 4, insbesondere §§ 6, 21, 24 bis 47.
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), insbesondere §§ 19, 44, 52, 55, 57, 57a, 74a, 85a, 93.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 97, 98, 566.
- Wohnflächenverordnung (WoFlV).
- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; es hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Datengrundlagen

- Statistisches Bundesamt: Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100), Mai 2026.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht (im Muster nicht ausgewertet; Beispielwerte).

Fachliteratur

- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag.
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung.

A1 Fotoanlage



Straßenansicht mit Garage

Musterfoto



Gartenseite mit überdachter Terrasse

Musterfoto



Wohn- und Essbereich mit Küche

Musterfoto



Bad im Dachgeschoss

Musterfoto



Wasserschaden am Dachflächenfenster

Musterfoto



Heizung, Feuchtfleck am Sockel

Musterfoto

Die Fotos sind Musterfotos zur Veranschaulichung; sie zeigen kein reales Objekt.

A2 Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenberechnung

Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Raummaße stammen aus den Bauzeichnungen. Die Terrasse wird mit einem Viertel angerechnet (§ 4 Nr. 4 WoFIV); Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV).

Geschoss	Raum	Fläche	Faktor	Wohnfläche
EG	Diele	6,20 m ²	1,00	6,20 m ²
EG	Gäste-WC	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
EG	Küche	11,50 m ²	1,00	11,50 m ²
EG	Wohn-/Essbereich	26,80 m ²	1,00	26,80 m ²
EG	Arbeitszimmer	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²
EG	Terrasse	20,00 m ²	0,25	5,00 m ²
DG	Flur	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²
DG	Bad	7,90 m ²	1,00	7,90 m ²
DG	Schlafzimmer	16,40 m ²	1,00	16,40 m ²
DG	Kinderzimmer 1	13,20 m ²	1,00	13,20 m ²
DG	Kinderzimmer 2	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²
DG	Abstellraum (lichte Höhe 1 m bis unter 2 m)	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
Wohnfläche gesamt				121,40 m²
davon anteilige Terrasse				5,00 m ²

Geschoss	Länge	Breite	Faktor	BGF
Erdgeschoss	8,50 m	9,50 m	1	80,75 m ²
Dachgeschoss (ausgebaut)	8,50 m	9,50 m	1	80,75 m ²
Brutto-Grundfläche				161,50 m²

A3 Nicht abgebildete Anlagen

In einem realen Gutachten gehören folgende Anlagen zum Gutachten. Im Muster sind sie aus Gründen des Datenschutzes nicht abgebildet:

- Kartenauszüge (Übersichtskarte, Stadtplan, Flurkarte, Bodenrichtwertkarte)
- Grundrisse und Schnitte des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I und II)
- Energieausweis
- Bauzeichnungen und Baugenehmigung (Auszüge)

A4 Checkliste: Unterlagen für ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gericht stellt dem Sachverständigen die Verfahrensunterlagen zur Verfügung. Üblich und hilfreich sind:

Unterlage	Warum wichtig	Woher
Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung, Aktenzeichen	Auftragsgrundlage, Beteiligte	Gericht
Grundbuchauszug	Eigentümer, Rechte und Lasten, Rang	Gericht
Fragenkatalog des Gerichts	Beantwortung im Gutachten	Gericht
Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung, Baugenehmigung	Flächen, Genehmigungslage	Bauaufsicht, Eigentümer
Energieausweis	Energieeffizienz; energetische Anforderungen nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)	Eigentümer
Mietverträge, Mietübersicht (falls vermietet)	Ist-Miete, Fristen, Eintritt des Erstehers	Schuldner, Mieter
Auskünfte zu Planungsrecht, Beiträgen, Altlasten, Denkmalschutz	öffentlich-rechtliche Situation	Gemeinde, Landkreis
Nachweise zu Zubehör (Einbauküche, Anlagen)	Abgrenzung Bestandteil und Zubehör	Schuldner

A5 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren · A6 Hinweis zur Verantwortung

A5 Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren

Bodenwert (§§ 40–45 ImmoWertV). Der Bodenwert wird in der Regel aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und mit Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen an das Grundstück angepasst (§§ 18, 19 ImmoWertV).

Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV). Im Sachwertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen aus den Herstellungskosten abgeleitet (Normalherstellungskosten 2010, angepasst an das Preisniveau des Stichtags), gemindert um die Alterswertminderung. Zusammen mit Außenanlagen und Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert, der mit dem Sachwertfaktor an den Markt angepasst wird. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden danach berücksichtigt.

Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird der Wert aus dem Reinertrag abgeleitet: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten, abzüglich der Verzinsung des Bodenwerts, kapitalisiert über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz; hinzu kommt der Bodenwert.

Verkehrswertableitung (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Wird mehr als ein Verfahren angewandt, sind die Ergebnisse unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu gewichten. Die Gewichte richten sich nach der Art des Objekts und der Qualität der verfügbaren Daten.

A6 Hinweis zur Verantwortung

Für Inhalt, Ansätze und Ergebnis eines realen Gutachtens ist die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige verantwortlich.