Herbert Troff / Bernhard Bischoff (Hrsg.)

Gutachten-Beispiele
zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Gutachten über den Verkehrswert einer Wohnbebauung im Außenbereich ohne Genehmigung und mit schwieriger Rechtslage zum Eigentum
- Verkehrswertermittlung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks
- Verkehrswert eines Einfamilienhauses auf einem sehr kleinem Grundstück mit Überbau und zwei Wertermittlungsstichtagen



Leseprobe

Praxis der
Grundstücksbewertung
Sonderausgabe 2023

mgo fachverlage

Herbert Troff/
Bernhard Bischoff (Hrsg.)

Praxis der
Grundstücksbewertung

Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Autoren:

Dipl.-Ing. Herbert Troff, Ltd. Vermessungsdirektor i. R., Norden

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, REV (Hrsg.), ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Dipl.-Kauffrau Sophia Merian, ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

mgo fachverlage

Impressum

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Gutachten-Beispiele (Sonderausgabe: Dezember 2023)

© mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach
www.mgo-fachverlage.de

Titelbild: © Mediaparts – stock.adobe.com

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.
ISBN: 978-3-96474-763-1

Gutachten-Beispiele

Seiten

1. Gutachten über den Verkehrswert einer Wohnbebauung im Außenbereich ohne Genehmigung und mit schwieriger Rechtslage zum Eigentum (Autor: Bernhard Bischoff) 1–60

2. Verkehrswertermittlung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks (Autor: Herbert Troff) 1–23

3. Verkehrswert eines Einfamilienhauses auf einem sehr kleinem Grundstück mit Überbau und zwei Wertermittlungsstichtagen (Autorin: Sophia Merian) 1–61

Bernhard Bischoff:

Beispiel eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks A-straße 57 und 57A Flurstück 41, Flur 4, Gemarkung B. in 12345 B.

Vorbemerkung des Autors

Dieses Gutachten ist vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 erstattet worden und hat die Vorgaben der novellierten ImmoWertV 2021 nicht befolgen können. Wegen der in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungs- und Qualitätsstichtage gelten grundsätzlich die Regelungen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag. Im Gutachten nach ImmoWertV 2021 wären insbesondere die Modellkonformität und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale -boG – darzustellen gewesen.

In dem vorliegendem Fall allerdings wurde die Modellkonformität beachtet, ist aber für die Wertermittlung unbeachtlich, da es keine Veröffentlichungen mit ausreichender Modellbeschreibung für die benutzten Ansätze gegeben hat.

Wegen der besondere Umstände und Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes sind auch die boG nicht gesondert, sondern in der Wertermittlung dargestellt worden. Inhaltliche Veränderungen in der gesamten Wertermittlung sind nicht möglich. Das gilt auch für die ebenfalls zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch unbekannte ImmoWertA. Allerdings wären nach einer Gutachtenerstattung nach dem 23. September 2023 die Bezüge in der Wertermittlung auf die ImmoWertA zu beziehenden aufzunehmen gewesen. Inhaltlich sind keine Unterschiede eingetreten.

Beispielgutachten

Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks A-straße 57 und 57A Flurstück 41, Flur 4, Gemarkung B. in 12345 B.

Wertermittlungsstichtag 1:	9. Juni 2015
Qualitätsstichtag 1:	9. Juni 2015
Wertermittlungsstichtag 2:	15. Mai 2016
Qualitätsstichtag 2:	15. Mai 2016

Gutachtennummer: 547/2021

Gutachtenerstattung: 16. Dezember 2021

Auftraggeber:	Landgericht:

1. Auftrag

Das Landgericht beauftragt im Verfahren mit Schreiben vom 21. August 2020 (eingegangen am 25. August 2020) mit Beschluss vom 07. August 2020 den Sachverständigen mit der Erstattung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Nach dem Beweisbeschluss vom 07. August 2020 soll Beweis erhoben werden zu folgender Behauptung der Kläger:

> „Der Verkehrswert des hälftigen Miteigentums an dem Grundstück in B., eingetragen im Grundbuch Blatt 1000, Flur 4, Flurstück 100 mit einer Größe von 2.577 m² habe 100.000 € zum Bewertungsstichtag am 15. Mai 2016 betragen.
>
> Der Sachverständige soll sich dazu äußern, welchen Verkehrswert der Miteigentumsanteil an dem Grundstück und welchen Verkehrswert das vorbehaltene Wohnrecht zum Stichtag am 09. Juni 2015 hatte (vgl. zu den Einzelheiten die notarielle Urkunde des Notars)".

Der Sachverständige bestätigt mit Schreiben vom 16. September 2020 den Auftrag und weist u. a. darauf hin, dass zur Erstattung des Gutachtens weitere Unterlagen benötigt werden und eine Erhöhung der Kostengrenze notwendig ist. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2020 teilt das Landgericht den Eingang des Vorschusses mit.

Zweck des Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag 09. Juni 2015 und 15. Mai 2016 im Rahmen des Rechtstreits vor dem Landgericht.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (§§ 3 und 4 ImmoWertV) sind

- zum Tag der Schenkung vom **09. Juni 2015 (Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 1)** und
- zum Todestag des Herrn R. E. am **15. Mai 2016 (Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 2)** festgesetzt.

Hinweis:

Das im Beweisbeschluss erwähnte „Wohnrecht" (gemeint ist wohl ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB) ist nach den vorliegenden Unterlagen sowie dem Grundbuchauszug nicht vereinbart worden. Vielmehr wurde ein Nießbrauchsrecht vereinbart (Vertrag vom 09. Juni 2015,) und im Grundbuch eingetragen. In diesem Gutachten wird der Beweisbeschluss so interpretiert, dass statt einem „Wohnrecht" der beurkundete Nießbrauch berücksichtigt wird.

Der Ortstermin fand am 09. April 2021 von 11.05 Uhr bis 12.30 Uhr statt. Anwesend waren:

- Frau Z. C., Herr D. F. und Rechtsanwalt,
- Herr V. E. ohne anwaltliche Vertretung,
- der Sachverständige und seine Mitarbeiterin F als weitere Sachverständige.

Während der Besichtigung des vorderen Grundstücksteils war Herr F. E. anwesend, während der Besichtigung des hinteren Grundstücksteils war der Sohn von Herrn V. E., G. E., anwesend. Frau Z. C. und Herrn D. E. wurde der Zutritt zum Wohngebäude durch Herrn E. verwehrt.

Vorhandene Unterlagen

Im Rahmen der Beauftragung übermittelt das Landgericht dem Sachverständigen die Gerichtsakte mit u. a. folgenden Unterlagen

- Urkunde des Notars vom 09. Juni 2015.

Diese Urkunde ist als Übertragungsvertrag über einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück unter Nießbrauchvorbehalt notariell beurkundet worden.

Mit Schreiben vom 19. November 2020, 18. Dezember 2020, 25. Januar 2021 und 18. Februar 2021 wurden die, die Verfahrensbeteiligten vertretenden; Anwaltskanzleien auf weiterhin fehlende Unterlagen hingewiesen. Bis zum Termin der Ortsbesichtigung am 9. April 2021, welche aufgrund der Covid19-Pandemie mehrmals verschoben werden musste, wurden keine Unterlagen übermittelt.

Die Mitarbeiterin des Sachverständigen hat am 09. April 2021 im Anschluss an die Ortsbesichtigung Einsicht in die Bauakte genommen. Es wurde festgestellt, dass für die A-straße 57A keine Bauakte vorliegt. Für die A-straße 57 konnten folgende Unterlagen recherchiert werden:

- Flurkarte aus dem Jahr 1961, erstellt 1973,
- Bauantrag mit Flächenberechnung, Lageplan und Grundriss vom 8. Juli 1993,
- Ablehnung eines Bauantrags vom 09. August 1993,
- Duldungsbescheid (unbefristet) für Herrn H. vom 20. September 1994.

Bis zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens wurde nach umfangreichem Schriftverkehr mit der zuständigen Stelle des Landkreises am 1. Oktober 2021 (Eingang 08. Oktober 2021) durch den Landkreis Untere Bauaufsichtsbehörde mehrfach gestellte qualifizierte Fragen des Sachverständigen hinsichtlich der Baugenehmigung bzw. des Duldungsbescheides beantwortet.

Mit Datum vom 13. April 2021 wurde durch den Sachverständigen ein aktueller Grundbuchauszug angefordert, welcher am 16. April 2021 übersendet wurde.

Hinweis:

Entsprechend Beweisbeschluss ist das gesamte Grundstück als Wertermittlungsobjekt zu betrachten, da keine reale Teilung rechtlich vollzogen wurde.

2. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum jeweiligen Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV[1]).

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Alle Angaben werden zu den Wertermittlungsstichtagen 09. Juni 2015 bzw. 15. Mai 2016 dargestellt. Sollten Angaben sich auf andere Stichtage beziehen, wird es besonders angegeben.

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster lag nicht vor. In der Bauakte war eine Flurkarte aus dem Jahr 1961, bearbeitet 1973, enthalten. Darin ist kein Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück eingezeichnet.

Der Sachverständige hat die aktuelle Liegenschaftskarte auf der Internetseite des Landes eingesehen. Es sind die als Wohngebäude bezeichneten Gebäude eingezeichnet, wobei die Hausnummer 57A nicht auf dem als Wohnhaus gekennzeichneten Gebäude eingezeichnet ist. Neben den beiden als Wohngebäude genutzten Gebäuden sind weitere 3 Nebengebäude in der Liegenschaftskarte eingezeichnet, welche als Überdachung gekennzeichnet sind.

Ausweislich des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 15. April 2021 des Amtsgerichtes B. ist das Grundstück im Grundbuch von B., Blatt 1000 nachgewiesen. Letzte Eintragungen wurden am 07. August 2015 vorgenommen und betreffen die Eintragung aus Urkunde (Schenkung und Nießbrauchrecht vom 09. Juni 2015). Bis zum Wertermittlungsstichtag 2, dem 15. Mai 2016, wurden keine weiteren Eintragungen vorgenommen.

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
4	B.	4	100	Landwirtschaftsfläche A-straße 57, 57A	2.577

1 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, BGBl. 2010, S. 639

Zum Wertermittlungsstichtag 1 war keine Eintragung einer Wirtschaftsart und Lage vorhanden.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 2.577 m².

Erste Abteilung:

Als Eigentümer ist eingetragen:

Lfd.-Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
1a	- Gelöscht -	Das bisher in Blatt 90861 eingetragene Eigentum ist bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 06. Oktober 1993
1b	F.E.., geb. 03.03.1961, A-straße 27, B. je zur ideellen Hälfte	
1c	V.E., geboren am 12.02.1960 – zu ½ Anteil -	Anstelle von Nr. 1a aufgrund Auflassung des ½ Anteils vom 09.06.2015 eingetragen am 07.08.2015

Zum Wertermittlungsstichtag 1 war unter 1a eingetragen:

- R. E., geb. 12.02.1932, A-straße 27, B.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd.-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Nur lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 1c: Nießbrauch für a) R. E., geboren am 12.02.1932 b) P.E. geb. , geboren am 06.10.1933 Als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB – Löschbar bei Nachweis des Todes der Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 09.06.2015 eingetragen am 07.08.2015

Die Eintragung in der Zweiten Abteilung war zum Wertermittlungsstichtag 1 noch nicht vorhanden.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Es sind Eintragungen vorhanden.