

Herbert Troff / Bernhard Bischoff (Hrsg.)

# Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Verkehrswertermittlung einer Agrarlandfläche
- Wertgutachten – Windpark (3 Windenergieanlagen, Nutzungsrecht)
- Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Nießbrauch und Denkmalschutz nach ImmoWertV 2021
- Verkehrswertermittlung einer (untypischen) Villa mit mehreren Besonderheiten



Leseprobe

Praxis der  
**Grundstücksbewertung**  
Sonderausgabe 2022

mg<sup>o</sup> fach  
verlage

**Herbert Troff/  
Bernhard Bischoff (Hrsg.)**

# **Praxis der Grundstücksbewertung**

**Gutachten-Beispiele zur  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

**Autoren:**

**Dipl.-Ing. Martin Homes**, Vermessungsdirektor, Wiesmoor

**Dipl.-Ing. Franz Weber**, Sachverständiger (DIA) Hamburg und

**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.-Ing. Clarissa Gostomzyk**, ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

## 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 2022)

© mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach  
[www.mgo-fachverlage.de](http://www.mgo-fachverlage.de)

Titelbild: © elxeneize – 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.

Printed in Germany

ISBN: 978-3-96474-649-8

## Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Verkehrswertermittlung einer Agrarlandfläche (Autor: Martin Homes) .....	1 – 18
2. Wertgutachten – Windpark (Autoren: Franz Weber/Herbert Troff) .....	1 – 26
3. Verkehrswert eines Einfamilienhauses mit Nießbrauch und Denkmalschutz (Autor: Bernhard Bischoff) .....	1 – 66
4. Verkehrswertermittlung einer (untypischen) Villa mit mehreren Besonderheiten (Autorin: Clarissa Gostomzyk) .....	1 – 44

**Martin Homes:  
Beispiel eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes einer  
landwirtschaftlichen Fläche**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte XXX**

Straße Hs.Nr., PLZ Ort

Tel.: XXX, Fax: XXX

E-Mail: XXX

Aktenzeichen: XXX

Beispielgutachten

## Verkehrswertgutachten



Gemeinde xxx, Gemarkung xxx, Flur xx; Flurstück xx/xx

**GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt (landwirtschaftliche Fläche):

Kommune:	XXX
Gemarkung:	XXX
Lagebezeichnung:	XXX
Flur:	XXX
Flurstück:	XXX
Größe:	63.177 m <sup>2</sup>
Grundbuchblatt:	XXX, Blatt XXX, lfd. Nr. X

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 10.01.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	XXX
Gutachter:	XXX
Gutachter:	XXX

für den Wertermittlungsstichtag 10.01.2022 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**236.914 €** (= 3,75 €/m<sup>2</sup>)

ermittelt.

**Inhalt**

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Wertermittlungsstichtag	5
1.3 Qualitätsstichtag	5
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.5 Unterlagen	5
1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Verkehrsanbindung	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	6
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	6
2.2.2 Nutzung	6
2.2.3 Erschließungszustand	7
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	8
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.3 Rechte und Belastungen	8
2.4 Künftige Entwicklungen	9
2.5 Entwicklungszustand	9
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>10</b>
3.1 Grundlagen	10
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	10
3.1.2 Kaufpreissammlung	10
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	10
3.1.4 Literatur	11
3.2 Wertermittlungsverfahren	12
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	12
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	12
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.3 Bodenwert	13
3.3.1 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	14
3.3.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	15
3.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Vergleichswert	17
3.4 Verkehrswert	19

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	XXX
Auftragseingang:	09.12.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	XXX
Verwendungszweck:	Vermögensregelung
Örtliche Bauaufnahme durch:	XXX
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	10.01.2022
weitere Teilnehmer:	XXX

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 10.01.2022 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### 1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (10.01.2022).

### 1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

### **1.5      Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

### **1.6      Unterlagen**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

## **2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### **2.1 Lagemerkmale**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich nördlich des Ortsteils xxx der Gemeinde xxx an der „xxx“, einem Wirtschaftsweg.

Übersichtskarte  
(Topografische Karte 1:50.000)

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

#### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in 1,5 km Entfernung die XXX, welche von XXX im Westen über XXX nach XXX im Osten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss ist ca. 5 km entfernt (Anschlussstelle XXX auf AXX).

## **2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt**

Das Wertermittlungsobjekt ist 63.177 m<sup>2</sup> groß. Die leicht unregelmäßige Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen ca. 140 m (Grundstücksbreite am xxx) x 520 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

#### **2.2.2 Nutzung**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als Ackerland genutzt werden.

Luftbild / Fotos