

Herbert Troff / Bernhard Bischoff (Hrsg.)

# Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Obergutachten Bauerwartungsland Gewerbe
- Verkehrswertermittlung – Discounter
- Verkehrswert eines Kirchengrundstücks
- Ermittlung einer Wegerente



Leseprobe

Praxis der  
**Grundstücksbewertung**  
Sonderausgabe 2021

mg<sup>o</sup> fach  
verlage

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

**Praxis der  
Grundstücksbewertung**

**Gutachten-Beispiele zur  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

**Autoren:**

**Dipl.-Ing. Anja Diers**, Ltd. Vermessungsdirektorin, Oldenburg

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

**Dipl.-Ing. Kristine Nöske**, ö.b.u.v. Sachverständige, Berlin

**Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, REV (Hrsg.)**, ö.b.u.v. Sachverständiger 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 2021)

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

Titelbild: © Wolfilser – 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: 978-3-96474-568-2

## Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Obergutachten – Bauerwartungsland Gewerbe (Autor: Anja Diers) .....	1–29
2. Verkehrswertermittlung – Discounter (Autor: Martin Homes) .....	1–26
3. Verkehrswert eines Kirchengrundstücks (Autor: Kristine Nöske) .....	1–60
4. Ermittlung einer Wegerente (Autor: Bernhard Bischoff) .....	1–28

**Diers:**  
**Gutachten über die Inanspruchnahme für eine Straßenbaumaßnahme  
im Enteignungsverfahren – Obergutachten eines Oberen  
Gutachterausschusses**

Beispielgutachten

**Bauerwartungsland für eine gewerbliche Nutzung im Gewerbe im  
Enteignungsverfahren für die Inanspruchnahme für eine Straßenbau-  
maßnahme**

**Obergutachten**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für die folgenden Wertermittlungsobjekte:

Landkreis:	
Gemeinde:	
Lagebezeichnung:	
Gemarkung:	

Flur	Flurstück	Fläche (Gesamt)	Abtretungsfläche (ca.)
			182 m <sup>2</sup> 7.005 m <sup>2</sup>

Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt

**Eigentümer:** Mustermann

Der Obere Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 29.05.2019 die **Verkehrswerte** der oben näher bezeichneten Teilflächen wie folgt ermittelt:

Nr.	Flur	Flurstück	Teilfläche ca.	Qualität	Euro/m <sup>2</sup>
a)			182 m <sup>2</sup>	Bauerwartungsland	14
b)			7.005 m <sup>2</sup>	Bauerwartungsland	14

**Qualitätsstichtag:** 24.10.2007

**Wertermittlungsstichtag:** 23.03.2015

und

Nr.	Flur	Flurstück	Teilfläche ca.	Qualität	Euro/m <sup>2</sup>
a)			182 m <sup>2</sup>	Bauerwartungsland	14
b)			7.005 m <sup>2</sup>	Bauerwartungsland	14

**Qualitätsstichtag:** 24.10.2007

**Wertermittlungsstichtag:** 23.05.2019

Da die Größe der Abtretungsflächen sich erst nach endgültiger Vermessung ergibt, werden im Obergutachten die Werte in €/m<sup>2</sup> angegeben.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber/-in:</b>	Landgericht, Kammer für Baulandsachen
<b>Datum des Auftrages:</b> <b>Datum des Beschlusses:</b>	
<b>Verwendungszweck des Obergutachtens:</b>	Enteignungsverfahren aus Anlass des Neubaus einer Ortsumgehung
<b>Ortsbesichtigung durch den Oberen Gutachterausschuss:</b>	29.05.2019
<b>Sitzung des Oberen Gutachterausschusses:</b>	29.05.2019
<b>Qualitätsstichtag:</b>	Als Stichtag für die Qualitätsbemessung ist auftragsgemäß der 24.10.2007 (Einleitung des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B) zugrunde zu legen.
<b>Wertermittlungsstichtag(e):</b>	Als Stichtage für die Preisbemessung sind auftragsgemäß der 23.03.2015 (Datum des Kaufangebots) und zusätzlich der Tag der Sitzung des Oberen Gutachterausschusses zugrunde zu legen.
<b>Weitere Erläuterungen zum Auftrag:</b>	Dem Oberen Gutachterausschuss liegen keine endgültigen Flächenangaben der für den Straßenbau in Anspruch genommenen Flächen vor. Die Verkehrswerte der Teilflächen sind als Wert pro m <sup>2</sup> ermittelt worden.  Gemäß Beschluss des Landgerichts soll der Obere Gutachterausschuss sich zusätzlich mit den Einwendungen des Antragsstellers aus dem Schriftsatz vom 23.04.2018 zum Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 19.10.2017 auseinandersetzen. Die Eckdaten des genannten Gutachtens sowie des Obergutachtens sind in Kapitel 4 gegenübergestellt.

## 1.2 Bewertungsauftrag

Das Landgericht, Kammer für Baulandsachen, hat mit Schreiben vom xx.xx.xx gemäß Beweisbeschluss vom xx.xx.xx in der Baulandsache die Erstellung eines Obergutachtens beauftragt.

Der Obere Gutachterausschuss soll ermitteln, ob die für den Ausbau von B (Umgehungsstraße) von der Beklagten in Anspruch genommenen Flächen zum Bewertungsstichtag 23.03.2015 (Zeitpunkt des angemessenen Kaufangebots) höhere als die im Entschädigungsfestsetzungsbeschluss genannten Verkehrswerte hatten. Zusätzlich sollen die Verkehrswerte auch für den aktuellen Wertermittlungsstichtag (Tag der Sitzung des Oberen Gutachterausschusses) ermittelt werden. Es werden die Verkehrswerte des Grund und Bodens ermittelt. Entschädigungen für evtl. vorhandenen Aufwuchs, bauliche Anlagen sowie andere Vermögensnachteile gem. § 96 BauGB (Randschäden, Verlust aus arroniertem Besitz, ...) sind nicht beauftragt.

Nach § 25 der ... Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24.05.2005 (GVBl. S. 184) hat der Obere Gutachterausschuss zum Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses nach Auftrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat am 19.10.2017 ein Gutachten über den Verkehrswert der Bewertungsobjekte erstellt. Der Verkehrswert wurde zum Qualitätsstichtag 24.10.2007 und zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2015 für die Flurstücke xx und xx zu je 10,50 €/m, jeweils für Bauerwartungsland Gewerbe, ermittelt.

Die Voraussetzungen für die Erstattung eines Obergutachtens nach § 193 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 198 Abs. 2 Satz 2 liegen somit vor. Der Obere Gutachterausschuss erstattet das Obergutachten zu dem Gutachten des Gutachterausschusses vom 19.10.2017.

## 1.3 Untersuchungsumfang

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 verdeckte Altlasten wurden nicht durchgeführt. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

## 1.4 Unterlagen

Bei der Erstellung des Obergutachtens standen dem Oberen Gutachterausschuss zusätzlich zur Akte des Landgerichtes folgende Angaben zur Verfügung:

- Mitteilung der Gemeinde über Erschließungsbeiträge und über die planungsrechtlichen Merkmale des Bewertungsobjektes,
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde,
- Einsicht in das Grundbuch des Amtsgerichtes,
- Gutachten des Gutachterausschusses,
- Schriftl. Auskunft des Landkreises über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis,
- Schriftl. Auskunft des Landkreises über Eintragungen in das Altlastenverzeichnis,
- Grunderwerbspläne des Straßenbaulastträgers sowie ergänzende Angaben zur Planungshistorie,
- Auszüge aus den Geobasisdaten,
- Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB,
- Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerten.

Diesem Obergutachten ist ein Anhang angefügt, dem die rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung zu entnehmen sind. Daneben enthält dieser Anhang Angaben über die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Oberen Gutachterausschusses.

## 1.5 Ortsbesichtigung

Den Verfahrensbeteiligten wurde mit Schreiben vom 13.05.2019 der Termin zur Ortsbesichtigung des Oberen Gutachterausschusses mitgeteilt und anheimgestellt, an der Besichtigung teilzunehmen sowie sich zu dem Sachverhalt zu äußern. Die Ortsbesichtigung durch den Oberen Gutachterausschuss hat am 29.05.2019 stattgefunden.

## 1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Obergutachten unterliegt dem Urheberrechtsschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Obergutachten ist nur für den vom Auftraggeber angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Oberen Gutachterausschusses gestattet.

**Datenschutzerklärung:** Die Datenschutzerklärung ist einsehbar unter **xxxx**.



## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

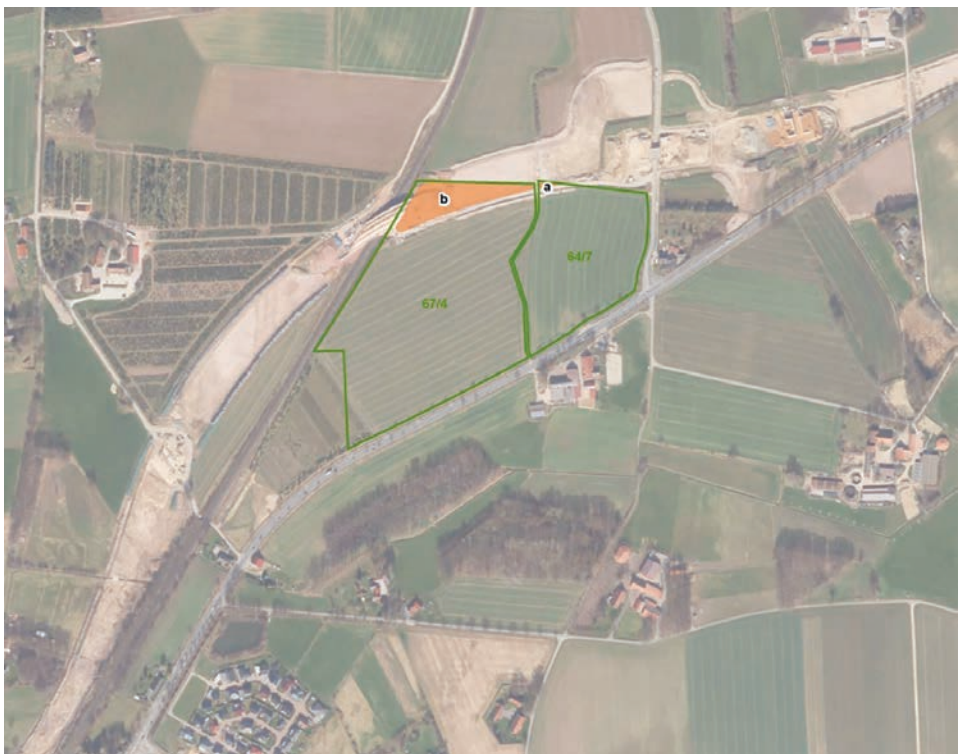
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den zum Wertermittlungsstichtag bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

Das Liegenschaftskataster weist die Ergebnisse der Bodenschätzung nach und gibt Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden. Erläuterungen der Abkürzungen bei den Angaben zur gesetzlichen Klassifizierung siehe Anlage.

### 2.1 Lage und Grundstückseigenschaften

#### Großräumige Lage der Bewertungsflächen

Ausschnitt aus der Topografischen Karte (hier nicht beigelegt) und digitales Orthobild v. 01.03.2017 (ohne Maßstabsangabe):



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten

<b>Gemeinde / Ortsteil:</b>	XXX	
<b>Lage und Umgebung:</b>	Im Nordosten des Ortes <b>xx</b> im Trassenverlauf an der im Bau befindlichen Ortsumgehung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zum Qualitätsstichtag überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Westseite des Flurstücks wird durch die Bahnlinie begrenzt.	
<b>Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:</b>	Die Gemeinde ist ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.	
<b>Grundstücksart:</b>	Bei den durch die Straßenbaumaßnahme in Anspruch genommenen Grundstücksteilflächen handelt es sich zum Qualitätsstichtag um landwirtschaftliche Nutzflächen; derzeitige Nutzung als Ackerland.	
<b>Im Liegenschaftskataster nachgewiesene tatsächliche Nutzung:</b>	b)	32.834 m <sup>2</sup> 435 m <sup>2</sup> 741 m <sup>2</sup> Ackerland Weg Ackerland
	a)	1.390 m <sup>2</sup> 76.055 m <sup>2</sup> Gartenland (Weihnachtsbaumkultur) Ackerland
<b>Im Liegenschaftskataster nachgewiesene gesetzliche Klassifizierung:</b>	b)	32.834 m <sup>2</sup> 741 m <sup>2</sup> Ackerland, IS – D WZ 41/43 Ackerland, IS – D WZ 41/43
	a)	15.136 m <sup>2</sup> 31.035 m <sup>2</sup> 31.273 m <sup>2</sup> Ackerland, SL – V WZ 54/55 Ackerland, IS – D WZ 47/50 Ackerland, IS – D WZ 52/55
<b>Beschaffenheit:</b>	<p>Bei den Bewertungsflächen handelt es sich um Teilflächen von als Ackerland genutzten landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Da es sich um unselbstständige Teilflächen handelt, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bereits vom Straßenbau in Anspruch genommen sind, erfolgt die Beschreibung jeweils anhand des durchschnittlichen Zustandes der jeweiligen Nachbarflächen, den Angaben in den Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses und den Angaben vom Eigentümer im Ortstermin. Die Situation zum Qualitätsstichtag ist aus den Luftbildern von 2007 ersichtlich. Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind angefügt.</p> <p>zu a) und b): weitgehend regelmäßiger Zuschnitt, nach Nordwesten hin ansteigendes Gelände, durchschnittlicher Kulturzustand, augenscheinlich geregelte Entwässerungsverhältnisse;</p>	
<b>Zuwegung:</b>	Befestigte Straße	