

Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
(Hrsg.)

Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Verkehrswertermittlung einer Doppelhaushälfte im Erbbaurecht
- Schiedsgutachten – Mietpreisbewertung zur marktüblichen Gewerberaummieta
- Verkehrswert von Bergwerkseigentum
- Verkehrswertermittlung eines Grundstücks mit nicht abgeschlossener Bebauung und langem Stillstand der baulichen Maßnahmen



Leseprobe

Praxis der
Grundstücksbewertung
Sonderausgabe 2020

mg^o fach
verlage

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

**Praxis der
Grundstücksbewertung**

**Gutachten-Beispiele zur
Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Autoren:

Dipl.-Ing. Martin Homes, Vermessungsdirektor, Wiesmoor

Dr. habil. Manfred O. Stelter, ö.b.u.v. Sachverständiger für Mieten, für Grundstücke und Gebäude,
Zossen bei 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

Gutachten-Beispiele (Sonderausgabe: Dezember 2020)

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

Titelbild: © Sonja Birkelbach – 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: 978-3-96474-516-3

Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Verkehrswertermittlung einer Doppelhaushälfte im Erbbaurecht (Autor: Martin Homes)	5–45
2. Schiedsgutachten – Mietpreisbewertung zur marktüblichen Gewerberaummieta (Autor: Dr. Manfred Stelter)	46–74
3. Verkehrswert des Bergwerkseigentums am Bergwerksfeld A. n (Autor: Bernhard Bischoff)	75–117
4. Verkehrswertermittlung eines Grundstücks mit nicht abgeschlossener Bebauung und langem Stillstand der baulichen Maßnahmen (Autor: Bernhard Bischoff)	118–149

Gutachterausschuss für Grundstückswerte XXX

Straße Hs.Nr., PLZ Ort

Tel.: XXX, Fax: XXX

E-Mail: XXX

Aktenzeichen: XXX

Beispielgutachten

Verkehrswertgutachten

Foto

Stadt xxx, xxxstraße 2

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 (Doppelhaushälfte im Erbbaurecht):

Kommune:	XXX
Gemarkung:	XXX
Lagebezeichnung:	XXX
Flur:	XXX
Flurstück:	XXX
Größe:	353 m ²
Grundbuch:	XXX, Blatt XXX
Eigentümer:	XXX

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 30.10.2019 in der Besetzung

Vorsitzender:	XXX
Gutachter:	XXX
Gutachter:	XXX

für den Wertermittlungstichtag 30.10.2019 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

160.000 €

ermittelt.

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	9
1.1 Auftragsdaten	9
1.2 Wertermittlungsstichtag	9
1.3 Qualitätsstichtag	9
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	10
1.5 Unterlagen	10
1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	10
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	11
2.1 Lagemerkmale	11
2.1.1 Verkehrsanbindung	11
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	11
2.1.3 Umwelteinflüsse	11
2.1.4 Wohnlage	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	12
2.2.2 Nutzung	12
2.2.3 Erschließungszustand	12
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3 Rechte und Belastungen	13
2.4 Künftige Entwicklungen	14
2.4.1 Demographische Entwicklung	14
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	15
2.5 Entwicklungszustand	15
2.6 Bauliche Anlagen	15
2.6.1 Hauptgebäude	16
2.7 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	19
3. Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.1 Grundlagen	21
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2 Kaufpreissammlung	21
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4 Literatur	22
3.2 Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23

3.3	Bodenwert	24
3.3.1	Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	24
3.3.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	25
3.4	Sachwertverfahren	29
3.4.1	Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	33
3.4.4	Marktangepasster Sachwert	33
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.6	Sachwert	37
3.5	Vergleichswertverfahren	38
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	39
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	44
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
3.5.4	Vergleichswert	44
3.6	Verkehrswert	45

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Herr XXX als Erbbauberechtigter
Auftragseingang:	28.08.2019
Verwendungszweck:	Vermögensregelung bei Scheidung
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	XXX, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 23.09.2019
weitere Teilnehmer:	die Erbbauberechtigten
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	30.10.2019
weitere Teilnehmer:	die Erbbauberechtigten

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 30.10.2019 (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 hinsichtlich des Gebäudes dem Wertermittlungsstichtag (30.10.2019). Hinsichtlich des Grund- und Bodens (Bodenwert) ist aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet der Zustand vor der Sanierung (Sanierungssatzung vom 11.12.2007, Sanierungsanfangswert) zugrunde zu legen, da Sanierungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben müssen. Die Bodenwertsteigerung aufgrund von Sanierungsmaßnahmen ist von den Eigentümern nach Abschluss der Sanierung als Ausgleichsbeitrag zu zahlen.

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.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Angaben zum Erbbaurecht (Erbbauzinsen, etc.)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht; 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.