

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

Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Verkehrswertermittlung eines Bauernhofes – Resthofes
- Mietgutachten – Bewertung marktüblicher Gewerbemieten
- Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts mit unklarer Rechtslage der betroffenen Gebäude



Leseprobe

Praxis der
Grundstücksbewertung
Sonderausgabe 2019

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 2018)

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

Titelbild: © IndustryAndTravel – 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: 978-3-96474-514-9

Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Verkehrswertermittlung eines Bauernhofes – Resthofes (Autor: Martin Homes)	5–43
2. Mietgutachten – Bewertung marktüblicher Gewerbemieten (Autor: Dr. Manfred Stelter)	44–72
3. Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts mit unklarer Rechtslage der betroffenen Gebäude (Autor: Bernhard Bischoff)	73–144

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 (Resthofstelle):

Kommune:	XXX
Gemarkung:	XXX
Lagebezeichnung:	XXX
Flur:	XXX
Flurstück:	XXX
Größe:	13.015 m ²
Grundbuch:	XXX, Blatt XXX
Eigentümer:	XXX

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 22.03.2019 in der Besetzung

Vorsitzender:	XXX
Gutachter:	XXX
Gutachter:	XXX

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.03.2018 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

114.000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	9
1.1 Auftragsdaten	9
1.2 Wertermittlungsstichtag	9
1.3 Qualitätsstichtag	9
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	9
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	13
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	13
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	14
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	15
2.3.3 Rechte und Belastungen	15
2.4 Künftige Entwicklungen	16
2.4.1 Demographische Entwicklung	16
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	16
2.5 Entwicklungszustand	17
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.6.1 Hauptgebäude	17
2.6.2 Nebengebäude	22
2.7 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	24
3. Ermittlung des Verkehrswertes	25
3.1 Grundlagen	25
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2 Kaufpreissammlung	25
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4 Literatur	26

3.2	Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	27
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3	Bodenwert	28
3.3.1	Aufteilung des Grundstücks	28
3.3.2	Bodenwert der Baulandfläche	29
3.3.3	Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche	30
3.3.4	Wert der Wegefläche	31
3.3.5	Gesamtbodenwert	31
3.4	Sachwertverfahren	31
3.4.1	Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	35
3.4.4	Marktangepasster Sachwert	35
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6	Sachwert	38
3.5	Vergleichswertverfahren	39
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	40
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	42
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
3.5.4	Vergleichswert	42
3.6	Verkehrswert	42
	Anlagen zum Gutachten	43
	Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen	
	Anlage 2: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	
	Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Herr XXX
Auftragseingang:	10.02.2019
Verwendungszweck:	Erbaueinandersetzung
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	XXX, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 28.02.2019
weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	22.03.2019
weitere Teilnehmer:	Herr XXX

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 01.03.2018 (Todestag des Erblassers).

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 (01.03.2018).

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
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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.