

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

Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Hotelbewertung
- Mietgutachten – Bewertung der in einem Prospekt als erzielbar prognostizierten Mieten
- Verkehrswertermittlung mehrerer Eigentumswohnungen eines Eigentümers in einem Gebäude



Leseprobe

Praxis der
Grundstücksbewertung
Sonderausgabe 2018

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 bebauter
und unbebauter Grundstücke, 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: 978-3-947052-49-3

Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Hotelbewertung (Vier-Sterne-Wellnesshotel) (Autor: Martin Homes)	5–40
2. Mietgutachten – Bewertung der in einem Prospekt als erzielbar prognostizierten Mieten (Autor: Dr. Manfred Stelter)	41–71
3. Verkehrswertermittlung mehrerer Eigentumswohnungen eines Eigentümers in einem Gebäude (Autor: Bernhard Bischoff)	72–144

Gutachterausschuss für Grundstückswerte XXX

Straße Hs.Nr., PLZ Ort

Tel.: XXX, Fax: XXX

E-Mail: XXX

Aktenzeichen: XXX

Beispielgutachten

Verkehrswertgutachten

Foto

Hotel „XXX“

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 (Hotel):

Kommune:	XXX
Gemarkung:	XXX
Lagebezeichnung:	XXX
Flur:	XXX
Flurstück:	XXX
Größe:	3.878 m ²
Grundbuch:	XXX, Blatt XXX
Eigentümer:	XXX

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 30.04.2018 in der Besetzung

Vorsitzender:	XXX
Gutachter:	XXX
Gutachter:	XXX

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.04.2018 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes (Hotelgrundstück ohne Betriebseinrichtungen) mit

2.700.000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Wertermittlungsstichtag	5
1.3 Qualitätsstichtag	5
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.5 Unterlagen	6
1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Verkehrsanbindung	7
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3 Umwelteinflüsse	7
2.1.4 Wohnlage	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1 Nutzung	8
2.2.2 Erschließungszustand	8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	8
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.3 Rechte und Belastungen	9
2.4 Künftige Entwicklungen	10
2.4.1 Demographische Entwicklung	10
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	10
2.5 Entwicklungszustand	10
2.6 Bauliche Anlagen	11
2.7 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	16

3. Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1 Grundlagen	17
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2 Kaufpreissammlung	17
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4 Literatur	18
3.2 Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3 Bodenwert	19
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren	22
3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	22
3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.4.3 Ertragswert	28
3.5 Sachwertverfahren	29
3.5.1 Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.5.3 Vorläufiger Sachwert	32
3.5.4 Marktangepasster Sachwert	32
3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.5.6 Sachwert	33
3.6 Wert der Betriebseinrichtungen	34
3.7 Verkehrswert	35
Anlagen zum Gutachten	36
Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen	
Anlage 2: Berechnung der Nutzflächen	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht XXX
Auftragseingang:	23.02.2018
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch:	XXX, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	18.04.2018
weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den	
Gutachterausschuss am:	30.04.2018
weitere Teilnehmer:	XXX

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 30.04.2018 (Tag der Sitzung).

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 (30.04.2018).

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 über-

prüft. 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. Hierfür gibt es ein eigenständiges Gutachten.

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
- Belegungsdaten vom Betreiber und vom Statistischen Landesamt
- 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.