

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

# Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Pensionshaus
- Mietgutachten – Mietpreisbewertung einer möblierten Wohnung
- Merkantiler Minderwert nach tatsächlicher Durchführung von Sanierungsarbeiten



Leseprobe

Praxis der  
**Grundstücksbewertung**  
Sonderausgabe 2017

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

**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 2017)

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

Titelbild: © Photographee.eu – 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: 978-3-96474-513-2

# Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Pensionshaus (Autor: Martin Homes) . . . . .	5–44
2. Mietgutachten – Mietpreisbewertung einer möblierten Wohnung (Autor: Dr. Manfred Stelter) . . . . .	45–76
3. Merkantiler Minderwert nach tatsächlicher Durchführung von Sanierungsarbeiten (Autor: Bernhard Bischoff) . . . . .	77–140

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte XXX**

Straße Hs.Nr., PLZ Ort

Tel.: XXX, Fax: XXX

E-mail: XXX

Aktenzeichen: XXX

Beispielgutachten

**Verkehrswertgutachten**

Foto

**Pensionshaus auf Norderney**

**GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) für das folgende Wertermittlungsobjekt (Pensionshaus):

Kommune: Stadt Norderney  
Gemarkung: Norderney  
Lagebezeichnung: XXX  
Flur: XXX  
Flurstück: XXX  
Größe: 296 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: Norderney, Blatt XXX  
Eigentümer: XXX

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.05.2017 in der Besetzung

Vorsitzender: XXX  
Gutachter: XXX  
Gutachter: XXX

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.05.2017 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**645.000 €**

ermittelt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	
1.1 Auftragsdaten	
1.2 Wertermittlungsstichtag	
1.3 Qualitätsstichtag	
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	
1.5 Unterlagen	
1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	
2.1 Lagemerkmale	
2.1.1 Verkehrsanbindung	
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	
2.1.3 Umwelteinflüsse	
2.1.4 Wohnlage	
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	
2.2.1 Nutzung	
2.2.2 Erschließungszustand	
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt	
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	
2.3.3 Rechte und Belastungen	
2.4 Künftige Entwicklungen	
2.4.1 Demographische Entwicklung	
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	
2.5 Entwicklungszustand	
2.6 Bauliche Anlagen	
2.6.1 Hauptgebäude	
2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	
3.1 Grundlagen	
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	
3.1.2 Kaufpreissammlung	
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	
3.1.4 Literatur	

- 3.2 Wertermittlungsverfahren
  - 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren
  - 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren
  - 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 3.3 Bodenwert
- 3.4 Sachwertverfahren
  - 3.4.1 Sachwert der baulichen Anlagen
  - 3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
  - 3.4.3 Vorläufiger Sachwert
  - 3.4.4 Marktangepasster Sachwert
  - 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  - 3.4.6 Sachwert
- 3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren
  - 3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
  - 3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  - 3.5.3 Ertragswert
- 3.6 Vergleichswertverfahren
  - 3.6.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes
  - 3.6.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
  - 3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  - 3.6.4 Vergleichswert
- 3.7 Verkehrswert

### **Anlagen zum Gutachten**

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	XXX
Auftragseingang:	06.02.2017
Verwendungszweck:	Erb- / Vermögensregelung
Örtliche Bauaufnahme durch:	XXX, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	29.03.2017
weitere Teilnehmer:	XXX
Ortsbesichtigung durch den	
Gutachterausschuss am:	04.05.2017
weitere Teilnehmer:	XXX

### **1.2 Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 04.05.2017 (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 (04.05.2017).

### **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
- Ertragsdaten der Ferienwohnungen
- 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.