

Herbert Troff / Bernhard Bischoff (Hrsg.)

# Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Gutachten über einen merkantilen Minderwert nach Sanierungsarbeiten
- Verkehrswertermittlung einer Insel-Ferienwohnung in Bruchteilseigentum
- Verkehrswertermittlung einer Landhaus-Villa (vermietet und Denkmalschutz)
- Verkehrswertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses



Praxis der  
**Grundstücksbewertung**  
Sonderausgabe 2024

mg<sup>o</sup> fach  
verlage

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

# **Praxis der Grundstücksbewertung**

**Gutachten-Beispiele zur  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

**Autoren:**

**Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, REV (Hrsg.),** ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

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

**Dipl.-Kauffrau Sophia Merian,** ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

**M.Sc. Philipp Rulf,** Vermessungsoberrat, Aurich

## 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 2024)

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

Titelbild: © etfoto – 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.

ISBN: 978-3-96474-802-7

# Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Gutachten über einen merkantilen Minderwert nach Sanierungsarbeiten (Autor: Bernhard Bischoff) .....	1–74
2. Verkehrswertermittlung einer Insel-Ferienwohnung in Bruchteilseigentum (Autor: Martin Homes) .....	1–33
3. Verkehrswertermittlung einer Landhaus-Villa (vermietet und Denkmalschutz) (Autorin: Sophia Merian) .....	1–61
4. Verkehrswertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses (Autor: Philipp Rulf) .....	1–31

**Bernhard Bischoff:**

**Gutachten über einen merkantilen Minderwert nach  
tatsächlicher Durchführung von Sanierungsarbeiten auf den  
Verkehrswert eines Grundstücks**

Beispielgutachten

**Gutachten**

über einen merkantilen Minderwert nach tatsächlicher Durchführung  
von Sanierungsarbeiten auf den Verkehrswert des Grundstücks

A-Straße 99

in

99758 B., Bezirk C.,

Ortsteil D.

Wertermittlungstichtag: 1. November 2019

Qualitätstichtag: 1. November 2019

Gutachtennummer: 547/2023

Gutachtenerstattung: 16. Dezember 2024

Auftraggeber:	Landgericht

## 1. Auftrag

Mit Beschlüssen vom 9. Dezember 2021 und 3. Februar 2022 beauftragt das Landgericht B. im Verfahren XXXXX die Erstellung eines Gutachtens über den merkantilen Minderwert des bebauten Grundstücks A-Straße 99 in 99758 B. Im Beweisbeschluss heißt es:

„I. Es soll Beweis erhoben werden über die Behauptung des Klägers nach angenommener fachgerechter Behebung der von dem Beklagten zu vertretenden Schäden (vgl. hierzu I.G., Urteil vom 25. Januar 2019 – 21 U 133/17, dort S. 8 (Anlage K 1XXXX) am Gebäude A-Straße 99, 99758 B., verbleibe für das zu bewertende Grundstück ein merkantiler Minderwert von € 165.000,00, durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

II. Dem Sachverständigen wird aufgegeben sich in seinem Gutachten auch mit dem Privatgutachten E. (Anlage K 2) auseinanderzusetzen.“

Mit Schreiben vom 3. März 2022 weist der Sachverständige auf erforderliche Informationen hin, die zur Gutachtenerstattung vorliegen sollten:

- Angabe eines Wertermittlungs- und eines Qualitätsstichtages nach §2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021,
- Unterlagen zum Grundstück:
  - vollständiger unbeglaubigter Grundbuchauszug,
  - Kopie der Baugenehmigung für das Gebäude einschließlich der Nebenanlagen,
  - Kopie von Pacht- oder Mietverträgen, wenn nicht eigengenutzt,
  - Grundrisse des Gebäudes (alle Ebenen),
  - Lageplan des Grundstücks,
  - Baubeschreibung (in der Regel in der Baugenehmigung enthalten) und die bei der Realisierung erfolgten Abweichungen dazu,
  - Fotos oder Videos, die die Schäden und Mängel zeigen, mit Angabe der Lage des dargestellten Schadens oder Mangels,
  - sachverständige Aussagen und Gutachten, die zu den Schäden und deren Beseitigung Stellung beziehen,
  - Schriftverkehr zwischen den Beteiligten zu den Mängeln und Schäden und deren Beseitigung, der sich mit den Beschreibungen der Mängel und Schäden beschäftigt.

Nach Stellungnahmen der Parteien teilt der Sachverständige mit, dass weiter fehlende Unterlagen bei Gerichten oder Behörden eingesehen werden müssen, soweit es erforderlich ist. Des Weiteren informiert der Sachverständige über die erforderliche Angabe eines Wertermittlungsstichtages und eines Qualitätsstichtages und stellt den zeitlichen Einfluss auf die Höhe eines merkantilen Minderwertes dar. Auf der Grundlage der vorliegenden Gerichtsakte, der übermittelten Unterlagen und der Stellungnahmen der Beteiligten schlägt der Sachverständige den 01. November 2019 als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag vor.

## Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Mit dem Stichtagsprinzip der ImmoWertV 2021<sup>1</sup> (§2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV sowie Nr. 2.(4) und 2.(5) ImmoWertA<sup>2</sup>) ist mit den Stichtagen, die in diesem Fall zusammenfallen, festgelegt, welche Markt- und Rechtssituation in diesem Gutachten zu berücksichtigen ist.

Jede Ermittlung eines Verkehrswertes hat zu einem Wertermittlungsstichtag zu erfolgen, der in § 194 BauGB eindeutig bestimmt ist. Zusätzlich sind §2 Abs. 3 und 4 ImmoWertV 2021 zu beachten, die durch Nummer 2.(4) der ImmoWertA weitergehend erläutert werden<sup>3</sup>. An diesem Tag sind die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes im Verkehrswert abzubilden und als Grundlage der Verkehrswertermittlung zu verwenden. Dieses Stichtagsprinzip setzt voraus, dass

- alle Erkenntnisse zur Ermittlung der Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigen sind,
- alle Einflüsse auf den Verkehrswert, die an diesem Stichtag bekannt und wertrelevant sind und
- ein exaktes Abbild der Marktsituation die Grundlage des Verkehrswertes ist.

Alle Erkenntnisse, Ereignisse, Entwicklungen des Grundstücksmarktes, Preis- und Wertänderungen oder Änderungen von Regelungen, Vorschriften und Gesetzen die nach dem Stichtag erfolgen, müssen unberücksichtigt bleiben. Eine Berücksichtigung bei der Verkehrswertentwicklung darf nur erfolgen, wenn der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung diese Entwicklungen zum Stichtag bereits berücksichtigt.

Da das Stichtagsprinzip in der deutschen Gesetzgebung in zahlreichen Fällen verankert ist, liegen Erfahrungen zum Umgang mit dem allgemeinen rechtlichen Stichtagsprinzip vor, die auch bei der Immobilienbewertung zu berücksichtigen sind.

Dieses Stichtagsprinzip ist keine „Erfindung“ der Fachleute der Immobilienbewertung, sondern zieht sich durch das gesamte deutsche Rechtssystem. So sind in der Bilanzierung nach dem HGB oder europäischen Vorschriften immer stichtagsbezogene Werte zu berücksichtigen, die Entwicklungen nach dem jeweiligen Stichtag vollständig ausschließen. Die dazu vorliegende umfangreiche Rechtsprechung der höchsten Gerichte hat das Stichtagsprinzip immer wieder bestätigt. Für das Steuerrecht gelten die gleichen Rege-

1 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01. Januar 2022

2 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023, veröffentlicht unter [www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.html](http://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.html) oder [www.bmwsb.de/ImmoWertA](http://www.bmwsb.de/ImmoWertA)

3 ImmoWertA Nr. 2.(4): Der Wertermittlungsstichtag kann ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. dazu auch Nummer 9.(1).3) maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren.

lungen eines Stichtagprinzips wie z.B. beim Inkrafttreten oder dem Ende bestimmter Fördermöglichkeiten oder Abschreibungen für Wertverluste wie die AfA.

Die Anwendung des Grundsatzes des Stichtagsprinzips bedeutet in der Immobilienbewertung:

- Im Vergleichswertverfahren dürfen nur Vergleichsfälle berücksichtigt werden, die vor dem Wertermittlungsstichtag beurkundet wurden. Was bei aktuellen Stichtagen selbstverständlich ist (ein Blick in die Zukunft gehört nicht zur Ausbildung oder Begabung von qualifizierten Sachverständigen), muss bereits wegen der Gleichgewichtigkeit der Grundstücksbewertung zu jedem möglichen Stichtag auch bei zurückliegenden Stichtagen gelten.
- Bei der Berücksichtigung von an das Leben gebundenen Rechten (z.B. Wohnungsrecht, Nießbrauch, Ratenzahlungen in Fällen einer Kaufpreisvereinbarung) dürfen nur die statistischen Daten der möglichen Lebenserwartung berücksichtigt werden, auch wenn bei zurückliegenden Stichtagen der reale Todestag der Berechtigten zum Zeitpunkt der Wertermittlung bekannt ist.
- Nach dem Wertermittlungsstichtag eingetretene Veränderungen wie der Einsturz des Gebäudes oder die Folgen eines nicht planbaren Ereignisses bleiben selbstverständlich in der Bewertung unberücksichtigt. Das beste Beispiel für diese Situation ist die überraschende Öffnung der Mauer der ehemaligen DDR, die nicht vorhersehbar war und erheblichen Einfluss auf die Immobilienmärkte im Gebiet der DDR, in B. oder in den Lagen entlang der ehemaligen Grenze zwischen der Bundesrepublik und der DDR hatte. Bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen vor dem 9. November 1989 können die Entwicklungen in der Folgezeit nicht berücksichtigt werden und führen oft zu heute nicht mehr verständlichen Werten.
- Veränderungen des Planungsrechts können nur berücksichtigt werden, wenn sie am Wertermittlungsstichtag absehbar waren. Das kann z.B. der Fall sein, wenn ein Bebauungsplan zum Wertermittlungsstichtag kurz vor seiner Festsetzung steht und die erforderlichen Beschlüsse zur Festsetzung bereits gefasst sind. Liegt zwischen dem Tag der Bewertung und dem Stichtag ein langer Zeitraum kann es geschehen, dass die Entwicklung des Planungsrechtes unvorhersehbar anders erfolgte und darum kann der Verkehrswert nicht unter Wirkung oder beabsichtigter Wirkung der Änderung ermittelt werden.

Mit Schreiben vom 08. Januar 2023 teilt das LG B. mit, dass der 1. November 2019 der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag sein soll, da die Arbeiten im Gebäude auf der Grundlage der Anlage K12 in der Gerichtsakte Ende Oktober 2019 beendet waren.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist damit der 1. November 2019.

### **Hinweis :**

Das Gutachten wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 -ImmoWertV 2021- erstattet, die am 1. Januar 2022 in Kraft getreten ist. Die Grundlagen der Wertermittlung wurden aber vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 ermittelt, so dass aus Gründen der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) auch die bisherige Fassung der ImmoWertV 2010 und den dazu erlassenen Richtlinien zu berücksichtigen ist.

### **Übergebene Unterlagen**

Zur Erstattung des Gutachtens wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen mit der Gerichtsakte bzw. durch die Beteiligten übergeben:

- Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen F. über einen merkantilen Minderwert für das Grundstück A-Straße 99 in 99758 B. vom 19. Oktober 2019 (Auftraggeber),
- Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen G. in einem selbstständigen Beweisverfahren vom 26. April 2012, im Auftrag des Landgerichts B.,
- Denkmalrechtliche Genehmigung für das Grundstück A-Straße 99 im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Gartendenkmals,
- Ausführungsplanungen zum Umbau des Gebäudes vom 27. November 2007 mit Grundrissen,
- Schreiben des Büros für Tragwerkplanungen zu Rissbildungen im Gebäude vom 19. März 2008,

Das Grundstück wird im Gutachten zur Vereinfachung als A-Straße 99 bzw. Wertermittlungsobjekt bezeichnet.

Der Sachverständige hat das Grundstück am 19. Juni 2023 besichtigt. Anwesend waren

- für den Kläger und Eigentümer,
- für den Beklagten XXX und
- der Sachverständige.

### **Hinweis:**

Alle Angaben in diesem Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, soweit es nicht anders erwähnt ist.

## 2. Vorbemerkung zur Ermittlung eines merkantilen Minderwertes

Bei einem merkantilen Minderwert handelt es sich um eine Wertminderung, die trotz beseitigter Mängel weiter existiert, weil die Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Marktgeschehen ein Risiko trotz einer Mängel- bzw. Schadensbeseitigung sehen und darum einen Preis oder Wert mindern. Der BGH hat z. B. festgestellt:

„Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht. Merkantiler Minderwert ist „Schaden am Bauwerk“ (bzw. „... an der baulichen Anlage“), der nach § 13 Nr. 7 I VOB/B auszugleichen ist. Dabei ist unerheblich, ob der Bauherr überhaupt die Absicht hat, das Gebäude zu veräußern. Deshalb kommt es grundsätzlich auch nicht darauf an, ob er das Gebäude tatsächlich veräußert hat.“<sup>44</sup>

Auch später hat die Rechtsprechung den merkantilen Minderwert von Immobilien bestätigt:

„Darüber hinaus führt das ehemalige Vorhandensein von Schallmängeln jedoch noch zu einer weitergehenden Minderung des Wertes, die nicht auf technische Beeinträchtigungen zurückzuführen, sondern rein wirtschaftlicher Art ist (sog. merkantiler Minderwert). Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums, vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden, eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht. Ein derartiger Minderwert kann auch Gebäuden anhaften. Dass die ursprünglichen Mängel inzwischen behoben sind steht dem ebenso wenig entgegen wie der Umstand, dass die Kläger etwaigen Kaufinteressenten die erfolgreiche Mängelbeseitigung überzeugend darlegen könnten; denn die Annahme des merkantilen Minderwertes beruht gerade auf der Lebenserfahrung, dass eine einmal mit Mängeln behaftete Sache trotz sorgfältiger und vollständiger Nachbesserung im Geschäftsverkehr vielfach niedriger bewertet wird.“<sup>45</sup>

Es ist eindeutig, dass einer Immobilie ein merkantiler Minderwert anhaften kann, obwohl weder Mängel noch Schäden erkennbar sind. Hierzu führt der BGH aus:

„Dem Eigentümer einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Reparatur im Verkehr wegen der Befürchtung von versteckten Mängeln ein geringerer Wert beigemessen wird, entsteht ein gegenwärtiger Schaden, weil er ein weniger wertvolles Vermögensobjekt in Händen hat, als er vor dem Schadensereignis besaß. Enteignungsrechtlich gesehen hat ein solcher Eigentümer als Folge des Eingriffs bereits ein gegenwärtiges Sonderopfer erbracht; der merkantile Minderwert ist Ausdruck der erlittenen Substanzeinbuße. Dabei handelt es sich um eine Substanzbeeinträchtigung des Eingriffsobjekts selbst (hier des Grundstücks), nicht um einen sog. Folgeschaden. Die Einbuße tritt bei enteignungsrechtlicher Wertung ebenso wenig wie bei schadensersatzrechtlicher Betrachtung erst mit der Veräußerung der Sache ein. ... Diese Schlussfolgerung (die Vorinstanz hatte den merkantilen Minderwert auf das Gebäude beschränkt, d. A.) gründet sich auf die Voraussetzung, dass in Bezug auf den reinen Bodenwert des Grundstücks der Klägerin kein Raum für die Entstehung des merkantilen Minderwerts ist. Ein solcher Ausgangspunkt ist jedoch rechtlich unzutreffend. Auch hier ist für die Frage des merkantilen Minderwerts auf die Einstellung des Grundstücksmarkts abzuheben. ... Die Klägerin hatte den merkantilen Minderwert im Berufungsrecht zug nicht nur auf Werteinbußen am Gebäudewert, sondern auch am reinen Bodenwert gestützt.“<sup>46</sup>

4 BGH, Urteil vom 19. September 1985 – VII ZR 158/84, dort weitere Nachweise, NJW 1986, S. 428

5 LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 28. April 1988 – 6 O 9933/86, dort weitere Nachweise, NJW-RR 1989, S. 1106

6 BGH, Urteil vom 02. April 1981 – III ZR 186/79, NJW 1981, S. 1663