

Herbert Troff / Bernhard Bischoff (Hrsg.)

Gutachten-Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

- Gutachten über einen Verkehrswert eines Grundstücks mit mehreren Gebäuden und verschiedenen Qualitätsstichtagen
- Landwirtschaftliche Fläche für Kompensation
- Verkehrswertgutachten über eine Biogasanlage
- Gutachten über Verkehrswerte von mehreren Eigentumswohnungen auf einem Grundstück



Leseprobe

Praxis der
Grundstücksbewertung
Sonderausgabe 2025

mg^o fach
verlage

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

Praxis der Grundstücksbewertung

**Gutachten-Beispiele zur
Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Autoren:

Dipl.-Ing. Kristine Nöske, ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

M.Sc. Philipp Rulf, Vermessungsberrät, Aurich

Dipl.-Ing Herbert Troff (Hrsg.), leitender Vermessungsdirektor i.R., Norden

Dipl.-Bibliothekarin Ina Viebrok-Hörmann, ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bremerhaven

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 2025)

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

Titelbild: © Christian Schwier – 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: 978-3-96474-866-9

Gutachten-Beispiele

	Seiten
1. Gutachten über einen Verkehrswert eines Grundstücks mit mehreren Gebäuden und verschiedenen Qualitätsstichtagen (Autorin: Kristine Nöske)	1 – 64
2. Landwirtschaftliche Fläche für Kompensation (Autor: Philipp Rulf)	1 – 17
3. Verkehrswertgutachten über eine Biogasanlage (Autor: Herbert Troff)	1 – 21
4. Gutachten über Verkehrswerte von mehreren Eigentumswohnungen auf einem Grundstück (Autorin: Ina Viebrok-Hörmann)	1 – 71

Kristine Nöske:

Gutachten über einen Verkehrswert eines Grundstücks mit mehreren Gebäuden und verschiedenen Qualitätsstichtagen

Nachfolgendes Gutachten ist noch auf der Grundlage der ImmoWertV Stand 2010 erstellt worden. Änderungen betreffend der ImmoWertV Stand 2021 ergeben sich nur hinsichtlich der rechtlichen Bezüge.

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

des bebauten Grundstücks

B-Straße 3

in

12345 Gemeinde

Wertermittlungsstichtag: 20.05.2021

Gutachten vom: 20.08.2021

Gesch.-Nr.: yyyy

I Auftrag und Allgemeines

1. Auftrag

Auftraggeber: Forstverwaltung XY

Auftragsdatum: 04.05.2021

Auftragsgegenstand: Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks Gemarkung AA, Flur 6, Flurstücke 1, 2 mit der Lagebezeichnung B-Straße 3 in 12345 Gemeinde – im Folgenden ‚Bewertungsobjekt‘ – zum aktuellen Wertermittlungstichtag.

Verwendungszweck: geplante Veräußerung an den Mieter

Auftragsergänzung: Das Grundstück und die aufstehenden Baulichkeiten sind vermietet. Im Zuge der Besichtigung wurden erhebliche Zustandsveränderungen festgestellt, welche mieterseitig ohne Genehmigung des Vermieters und ohne gültige Baugenehmigung herbeigeführt wurden. Deshalb wurde der Auftragsinhalt am 15.06.2021 dahingehend konkretisiert, dass die Bewertung die unterschiedlichen Qualitäten durch Ausweisung von zwei Verkehrswerten berücksichtigen soll:

- a) Zustand vor Mieterausbau zum Zweck der Veräußerung an den Mieter
- b) Zustand zum Besichtigungszeitpunkt bei alternativer Veräußerung an Dritte, wobei abstimmungsgemäß von einem bezugsfreien Zustand auszugehen ist.

2. Besichtigung, Unterlagen und Recherchen

Besichtigung: Das Bewertungsobjekt wurde am 20.05.2021 in repräsentativem Umfang durch die Sachverständige in Anwesenheit von zwei Auftraggebervertretern und den derzeitigen Mietern besichtigt.

Übergebene Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Blatt XXX von Grundbuchbezirk, Stand 04.05.2021,
- Lageplan und Grundrisspläne, Stand 10/2003,

- Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises vom 14.04.2021,
- Energieausweis vom 06.04.2021, erstellt durch Gebäudeenergieberater XY,
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) vom 04.05.2021,
- Mietverträge nebst Angaben zu den Bewirtschaftungskosten,
- Angaben zur Photovoltaikanlage, Nutzungsvertrag
- Auszug aus einer Bestandsdokumentation mit Beschreibung der Gebäude.

Nachträglich wurden der Sachverständigen die beim Mieter angeforderten Bauantragsunterlagen (auszugsweise) zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um den Antrag auf Baugenehmigung sowie diverse Grundriss-/Schnittzeichnungen, erstellt durch XYZ.

Eigene Recherchen:

- grundstücks- und gebietsbezogene Recherchen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis,
- Auskünfte über Planungsrecht und Erschließungsbeiträge,
- weitere Grundstücksmarktinformationen und Bodenrichtwerte,
- ergänzende Internetrecherchen zu Vergleichsobjekten und Marktdaten.

3. Vorbemerkungen

Anzumerken ist, dass:

- das Gutachten auf Grund der örtlichen Feststellungen und nach Prüfung der für die Wertermittlung in Betracht kommenden Umstände und Faktoren angefertigt wurde. Für Auskünfte und Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden. Die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommenen wertrelevanten Angaben wurden stichpunkthaft auf Plausibilität geprüft. Ein Flächenaufmaß wurde nicht vorgenommen. Bezüglich telefonisch eingeholter Auskünfte wäre im Bedarfsfall noch eine entsprechende schriftliche Bestätigung der zuständigen Stellen einzuholen.

- die Beschreibungen der Bewertungsfläche und der darauf befindlichen baulichen Anlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sie dienen lediglich der allgemeinen Darstellung der Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV.
- das Gutachten nur für den Auftraggeber und den angegebenen Verwendungszweck gilt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder anderweitige Verwertung durch Dritte bedarf aus haftungs-, daten- und urheberschutzrechtlichen Gründen der ausdrücklichen Zustimmung der Sachverständigen.

4. Rechtlicher Rahmen der Wertermittlung

Definition Verkehrswert: Auftragsgemäß ist für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gesetzliche Vorschrift: Für die Ermittlung von Verkehrswerten wird in der Bewertungspraxis die zum 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo-WertV – vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639 vom 27.05.2010) einschließlich der zugehörigen Richtlinien angewendet.

5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Allgemeines: Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung sind gemäß § 2 Satz 2 ImmoWertV künftige Entwicklungen – wie z. B. absehbare anderweitige Nutzungen – zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Wertermittlungsstichtag: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die Wertermittlung wird entsprechend dem Verwendungszweck zum aktuellen Wertermittlungsstichtag vorgenommen, wofür der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.05.2021, zu Grunde gelegt wird.

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Die vorzunehmende Bewertung erfolgt zum Zwecke des Verkaufs der Liegenschaft, wobei vornehmlich von einem Verkauf an die derzeitigen Mieter auszugehen ist.

Es besteht jedoch die Besonderheit, dass der Zustand des Bewertungsobjekts durch mieterseitige Aufwendungen erheblich verändert wurde. So wurde das Dachgeschoss im Wohngebäude nahezu vollständig ausgebaut. Zudem wurden durch den Mieter umfängliche Baumaßnahmen im Stallgebäude vorgenommen, um das Gebäude zu Wohnzwecken zu nutzen. Entsprechend der bei der Besichtigung erhaltenen Auskünfte wurden die Ausbaumaßnahmen im Wohnhaus im Jahr 2014 und die Umnutzung des Stallgebäudes im Jahr 2020 durchgeführt.

Für die Maßnahmen liegt ein Antrag auf Baugenehmigung vom 11.06.2020 bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vor. Die Baugenehmigung wurde bisher noch nicht erteilt. Auch fehlt es an der Zustimmung des Vermieters zu den durchgeführten Maßnahmen.

Auftragsgemäß soll deshalb für die nachfolgende Wertermittlung einerseits der Zustand von Grundstück und Gebäude zu Grunde gelegt werden, den diese ausschließlich unter Annahme der vom Mieter laut Mietvertrag vorzunehmenden Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen aufweisen würden.

Demzufolge wird für das Wohnhaus ein ordnungsgemäß instandgehaltener Zustand auf der Grundlage des zu Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Ausbauumfangs unterstellt. Für das Stallgebäude und die Scheune wird gleichermaßen vorgegangen. Das Mietverhältnis begann am 01.08.2014.

Dieser Zeitpunkt wird deshalb als Qualitätsstichtag 1 (QST 1) der Bewertung der Gebäude zu Grunde gelegt. Davon abweichend werden die sonstigen Lage- und Zustandsmerkmale des Grundstücks bezogen auf den Qualitätsstichtag 2 betrachtet.

Der Qualitätsstichtag 2 (QST 2) entspricht dem Wertermittlungsstichtag 20.05.2021 im Hinblick auf den alternativ anzunehmenden Verkauf an einen Dritten.

II Grundstücksmerkmale

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

1. Liegenschaftskataster und Grundbuch

Gemarkung:	AA	
Flur:	6	
Flurstücke:	1 (lfd. Nr. 1 Bestandsverzeichnis)	2 (lfd. Nr. 2 Bestandsverzeichnis)
Fläche:	449 m ²	2.653 m ²
Wirtschaftsart und Lage:	keine Angabe	B-Straße
Amtsgericht:	xy	
Grundbuch von:	Grundbuchbezirk	
Grundbuchblatt:	6789	
Abt. I – Eigentümer:	Forstverwaltung XY	
Abt. II – Lasten/Beschr.:	keine Eintragungen	

Hinweise Grundbuch: Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken, die unter verschiedenen laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vermerkt sind. Es handelt sich somit nicht um ein Grundstück im Rechtssinn. Auf diesen Umstand wird hingewiesen. Für die Wertermittlung lässt sich daraus kein relevanter Einfluss ableiten.

Kartenauszug: hier nicht dargestellt

2. Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten: Nach der übergebenen Auskunft des Landkreises sind für die Flurstücke im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.