

■ Kleiber

Wertermittlungs- richtlinien (2012)

Sammlung amtlicher Texte zur
Ermittlung des Verkehrswerts
von Grundstücken

- Sachwertrichtlinie (2012) mit
Normalherstellungskosten (2010)
- Bodenrichtwertrichtlinie (2011)
- WertR 06

© mit CD-ROM

11. Auflage



Bundesanzeiger
Verlag

Wertermittlungs- richtlinien (2012)

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

- Sachwertrichtlinie (2012) mit
Normalherstellungskosten (2010)
- Bodenrichtwertrichtlinie (2011)
- WertR 06

herausgegeben von

Wolfgang Kleiber,

Ministerialrat a.D. im Bundesministerium
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Professor an der Hochschule Anhalt

(Hochschule für angewandte Wissenschaften)

Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS)

11. Auflage



Bundesanzeiger
Verlag

Vorwort

Mit der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) sind neue Rechtsgrundlagen für die Marktwertermittlung gesetzt worden. Die noch zu der mit der ImmoWertV abgelösten Wertermittlungsverordnung (WertV) im Jahre 2006 erlassenen Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WERTR 2006) sind bislang nicht aufgehoben worden. Die Empfehlungen und Hinweise dieser Richtlinien, die sich noch auf die WertV 88/98 beziehen, sind demzufolge weiterhin entsprechend anzuwenden und sind deshalb auch in der 11. Auflage abgedruckt. Ausgenommen sind die Abschnitte der WERTR 06, die mit den neu erlassenen Sachwertrichtlinien aufgehoben worden sind. Des Weiteren wurden auch nicht die Anlagen 1 und 2 zur WERTR 06 abgedruckt, da sie den mit §§ 21 bis 23 ImmoWertV geänderten Grundsätzen der Marktwertermittlung sowie den hierzu erlassenen Empfehlungen der Sachwertrichtlinien nicht mehr entsprechen. Auf weitere Abweichungen wird jeweils gesondert hingewiesen.

Die neuen Sachwertrichtlinien sind der erste Schritt einer umfassenden Ablösung der Wertermittlungsrichtlinien von 2006. Es ist daneben der Erlass einer Vergleichs- und Ertragswertrichtlinie geplant. Ein erster noch inhaltsleerer Entwurf einer Vergleichswertrichtlinie ist bereits vorgelegt worden (vgl. GuG-aktuell 2012, 38), jedoch kann erfahrungsgemäß erst in Jahren mit einer abschließenden Vorlage gerechnet werden.

Elementarer Kern der im Jahre 2012 erlassenen Sachwertrichtlinie (SachwertR) sind die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010), mit denen die bisherigen auf das Jahr 2000 bezogenen NHK 2000 abgelöst werden sollen. Die NHK 2010 können jedoch erst in sachgerechter Weise Anwendung finden, wenn von dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte die damit kompatiblen Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind. Von daher sind die „alten“ NHK 2000 zumindest übergangsweise noch weiter von Bedeutung. Von einem Abdruck der NHK 2000 wurde in dieser Sammlung abgesehen, da diesbezüglich auf die Voraufgabe zurückgegriffen werden kann.

Neu in die Sammlung aufgenommen wurde die Bodenrichtwertrichtlinie, die sich vornehmlich an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte richtet, jedoch bei Heranziehung der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenrichtwerte zu beachten sind.

Neu aufgenommen wurde die Muster-Sachverständigenordnung (SVO) für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, während die bisher abgedruckten Baunutzungsverordnung, Wohnflächenverordnung, II. Berechnungsverordnung sowie die Betriebskostenverordnung ersatzlos fortgelassen wurden, weil sich in diesem Bereich keine Änderungen ergeben haben und gegebenenfalls auf die alte Auflage zurückgegriffen werden kann.*) Schließlich ist auch die breite Palette der von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung vorgelegten Empfehlungen zur Flächenberechnung von verschiedenen Immobiliensegmenten in die Sammlung aufgenommen.

Berlin, Oktober 2012

Wolfgang Kleiber

* Diese Vorschriften sind in der Buchausgabe mit CD-ROM auf der CD-ROM enthalten.

Inhaltsübersicht

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	11
Schrifttumshinweise	23
I Einführung	25
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen.....	79
II Gesetzliche Grundlagen	
1. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).....	107
Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle).....	121
Anlage 2 zu § 20 ImmoWertV: Barwertfaktoren für die Abzinsung	125
2. Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)	129
Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 BelWertV: Bandbreiten für Bewirtschaftungskosten	143
Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV: Nutzungsdauer baulicher Anlagen	144
Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV: Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze	144
3. Auszug aus dem Bewertungsgesetz – BewG (§§ 176 bis 198).....	145
Anlage 22 zum BewG: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	155
Anlage 23 zum BewG: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten.....	156
Anlage 24 zum BewG: Regelherstellungskosten 2007 (RHK 2007)	157
Anlage 25 zum BewG: Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum	165
4. Auszug aus dem Baugesetzbuch – BauGB (§§ 192 bis 199).....	167
5. Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – JVEG.....	171
6. Muster – Sachverständigenverordnung (SVO)	185
III Ergänzende Richtlinien	
1 Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WERTR 2006)	195
Anlage 1 Nicht abgedruckt: Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)	
Anlage 2 Nicht abgedruckt: Wertermittlung bebauter Grundstücke	

Inhaltsübersicht

Anlage 3	Bewirtschaftungskosten	242
	Annex: Bewirtschaftungskosten nach BelWertV	
	Annex: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten nach BewG	
Anlage 4	ersetzt durch Anlage 2 Sachwertrichtlinie (vgl. III)	243
Anlage 5	hier nicht abgedruckt: Vervielfältigtabelle (vgl. II Anl. 2a)	243
Anlage 6	aufgehoben	
Anlage 7	aufgehoben (Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000)	
Anlage 8	aufgehoben (Alterswertminderung von Gebäuden nach Ross und linear)	244
Anlage 9a	hier nicht abgedruckt: Barwertfaktoren für Abzinsung (vgl. II Anl. 2b)	247
Anlage 9b	Abschreibungsdivisor	247
Anlage 10	Muster-Erbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke	250
Anlage 11	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ:GFZ)	258
Anlage 12	Verkehrswert des Erbbaurechts	259
Anlage 13	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	261
Anlage 14	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	262
Anlage 15	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks	264
Anlage 16	Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts für den Berechtigten	266
Anlage 17	Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks	268
Anlage 18	Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für die Berechtigte	270
Anlage 19	Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks	272
Anlage 20	Zeitlich unbefristetes Wegerecht	274
Anlage 21	Leitungsrecht	275
Anlage 22	Überbau	276
2	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)	277
Anlage 1	Normalherstellungskosten 2010	290
Anlage 2	Beschreibung der Gebäudestandards	299
Anlage 3	Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung	325
Anlage 4	Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen	326
Anlage 5	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	332
3	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)	333
Anlage 1	Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	338
Anlage 2	Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten	341
Anlage 3	Schnittstellenbeschreibung für ein Bodenrichtwertinformationssystem im CSV-Format	344

4	Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000)	351
	Anlage 1: Alterswertfaktoren.....	360
	Anlage 2: Kapitalisierungsfaktoren	361
5	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78)	363
	Anlage 1: § 254 BGB; Nummern 29 bis 33 der „Zufahrten-Richtlinien“ des Bundesministers für Verkehr	374
	Anlage 2: Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung bei Abschneidungen und Durchschneidungen von Acker- und Grünlandflächen (LandR 78 Nr. 3.2).....	377
	Anlage 3: Richtwerte zur Ermittlung der Entschädigung von Umwegen bei Acker- und Grünland (LandR 78 Nr. 3.3).....	391
6	Hinweise zur Ermittlung der Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (JagdH 01)	399
	Anlage: Kapitalisierungsfaktoren	404
7	Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteil von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) (– Ziergehölzhinweise 2000 – ZierH 2000 –)	405
IV	Normen	
1.	DIN 276: Kosten im Hochbau (Juni 1993)	417
2.	DIN 277 / 1950: Umbauter Raum.....	433
3.	DIN 277 / 2005.02 Grundflächen und Rauminhalt.....	435
4.	DIN 283 (1962): Wohn- und Nutzflächen	445
5.	Richtlinie der gif zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).....	447
6.	Richtlinie der gif zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W).....	461
7.	Richtlinie der gif zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel (MF/V) ..	477

I.

Einführung

1 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuchs – BauGB¹ – **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.**

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.06.2004 (BGBl I 2004, 1359) hat der Gesetzgeber klargestellt, dass der „Verkehrswert“ materiell identisch mit dem „Marktwert“ ist, wie dies schon mit den Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WERTR 02) herausgestellt wurde; der Begriff des Marktwerts wird synonym zum Verkehrswertbegriff verwendet. Der Verkehrs- bzw. Marktwert entspricht materiell der Direktive des Europäischen Rates von 1991², der EU-Grundstücksmittelung³ und international gebräuchlichen Marktwertdefinitionen⁴.

Materiell identisch mit dem in § 194 definierten Marktwert ist auch der in § 16 Abs. 2 Satz 4 des Pfandbriefgesetzes – **PfandBG** – beschriebene Marktwert, als „der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Verkehrswertdefinition entspricht trotz abweichenden Wortlauts im Übrigen auch der Definition des „gemeinen Werts“ (§ 9 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes – **BewG** -) des Steuerrechts und dem „vollen Wert“ des Haushaltsrechts.

Auch das Bilanzrecht orientiert sich in zunehmendem Maße – alternativ zum Buchwert und den Anschaffungs- und Herstellungskosten – am Marktwert. Soweit dort (nur) vom Marktwert die Rede ist, handelt es sich um den Verkehrswert. In den aktuellen Verordnungen der Europäischen Kommission zur „Übernahme bestimmter Rechnungslegungsstandards, die auf die „**International Financial Reporting Standards**“ (**IFRS**) und die „**International Accounting Standards**“ (**IAS**)“ zurückgehen, ist allerdings vom „Markt-

1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, 1509).

2 Art. 49 Abs. 2 der Richtlinie 91/674 EWG des Rates (ABl. Nr. L 374 vom 31.12.1991, S. 7. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, § 194 BauGB Rn. 103.

3 Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand Nr. 97C 209/03 vom 10.07.1997 (ABl. EU 1997 C 209 S. 3 = GuG 1997, 363). Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach § 194 BauGB und dem Marktwert i.S. der Direktive des Europäischen Rates von 1991 sowie europäischer Vorgaben besteht nicht (BGH, Beschl. vom 28.4.2011 – V ZR 192/10 –). Die materielle Identität ist herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum und braucht von daher nicht weiter erörtert zu werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 194 BauGB Rn. 23 ff.; Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 11. Aufl. Rn. 1; Federwisch in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 194 BauGB Rn. 3; BGH, Beschl. vom 28.04.2011 – V ZR 192/10 –, GuG 2011, 319; KG Urt. vom 26.08.2010 – 22 U 202/09 –, KG Urt. vom 26.08.2010 – 22 U 179/09 –, EuGH, Urt. vom 16.12.2010 – RS C 239/09 –, NL-BzAR 2011, 33; BGH, Urt. vom 13.06.2001 – XII ZR 49/99 –, EzGuG 20.181; BGH, Urt. vom 30.06.2004 – XII ZR 11/01 –, EzGuG 20.192).

4 Das Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat dagegen in seinem „Red Book“ seine Definition des „Open Market Value“, als den höchsterzielbaren Preis aufgegeben; vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, § 194 BauGB Rn. 107 ff.

I. Einführung

wert“ (*market value*) nur noch periphär die Rede. Die Bilanzierung von Sachanlagen wird dort zum sog. „beizulegenden Zeitwert“ (*fair value*) zugelassen. Der „beizulegende Zeitwert“ definiert sich nach IAS 16 § 6, IAS 32 § 11 und IAS 38 § 8, IAS 40 § 5 als „*der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte*“¹.

IAS 16 § 31 bestimmt für die Bilanzierung von Sachanlagen, dass der **beizulegende Zeitwert** von Grundstücken und Gebäuden i.d.R. nach den auf dem Markt basierenden Daten ermittelt wird, wobei man sich normalerweise der Berechnungen hauptamtlicher Gutachter bedient. Der beizulegende Zeitwert für technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen ist i.d.R. der durch Schätzungen ermittelte Marktwert. Gibt es aufgrund der speziellen Art der Sachanlage und ihrer seltenen Veräußerung, ausgenommen als Teil eines fortbestehenden Geschäftsbereiches, keine marktbasierten Nachweise für den beizulegenden Zeitwert, muss ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert „eventuell“ unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens oder der abbeschriebenen Wiederbeschaffungsmethode schätzen (IAS 16 § 33).

Der **beizulegende Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** entspricht nach IAS 40 § 36 wiederum dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Er bildet nach IAS 40 § 38 die Marktbedingungen am Bilanzstichtag, nicht dagegen zukünftige Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung noch den damit einhergehenden künftigen Nutzen ab (IAS 40 § 51).

Eine Transaktionen zwischen unabhängigen Geschäftspartnern ist nach IAS 40 § 40 ein Geschäftsabschluss zwischen Parteien, die keine besondere oder spezielle Beziehung zueinander haben, die markttypische Transaktionspreise begründet. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt neben anderen Dingen die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mieterträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden (IAS 40 § 40). Er wird ohne Abzug der dem Unternehmen gegebenenfalls beim Verkauf oder bei einem anders gearteten Abgang entstehenden Transaktionskosten bestimmt (IAS 40 § 37).

Der beizulegende Zeitwert ist vornehmlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In IAS 40 § 45 heißt es hierzu: „Den bestmöglichen substanzialen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer, mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind. Ein Unternehmen hat dafür Sorge zu tragen, jegliche Unterschiede hinsichtlich Art, Lage oder Zustand der Immobilien in den Vertragsbedingungen der Mietverhältnisse und in anderen, mit den Immobilien zusammenhängenden Verträgen festzustellen.“

1 Verordnung (EG) Nr. 211/2005 der Kommission vom 4.2.2005 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf den „International Financial Reporting Standard (IFRS) Nr. 1 und 2 und die „International Accounting Standards“ (IAS Nr. 12, 16, 19, 32, 33 38 und 39 (ABI EU L 41/1 vom 11.2.2005).
Verordnung (EG) Nr. 2238/2004 der Kommission vom 29.12.2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates betr. IFRS 1 und IAS Nrn. 1 bis 10, 12 bis 17, 19 bis 24, 27 bis 38, 40 und 41 und SIC Nrn. 1 bis 7, 11 bis 14, 18 bis 27 und 30 bis 33 (ABI EU Nr. L 394/1 vom 31.12.2004).
Verordnung (EG) Nr. 2236/2004 der Kommission vom 29.12.2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates betr. „International Financial Reporting Standard“ (IFRS) Nr. 1, 3 bis 5, „International Accounting Standards“ (IAS) Nr. 1, 10, 12, 14, 16 bis 19, 22, 27, 28, 31 bis 41 und die Interpretation des „Standard Interpretation Committee“ (SIC) Nr. 9, 22, 28 und 32 (ABI EU Nr. L 392/1 vom 31.12.2004).

I. Einführung

Das BauGB enthält in seinem Ersten Teil des Dritten Kapitels neben der Definition des Verkehrswerts (Marktwert) im Übrigen **Regelungen zur Einrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** und ihre Aufgaben¹.

Die Verkehrswertdefinition des Städtebaurechts, in dem der Verkehrswert u.a. Grundlage für die Bemessung von Enteignungsentschädigungen ist, nimmt im Wirtschafts- und Rechtsleben eine allgemein gültige Bedeutung ein. Der Verkehrswert (Marktwert) ist mit dem „wahren“, „inneren“, „wirklichen“ oder schlicht mit dem „Wert“ des Grundstücks gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist eine vom Geschehen auf dem Grundstücksmarkt bestimmte und eine vom jeweiligen Zeitpunkt, auf den bezogen er ermittelt wird (Wertermittlungstichtag), abhängige Größe. Bei seiner Ermittlung sind eine Reihe normativer Vorgaben zu berücksichtigen.

- a) Grundsätzlich bestimmt sich der Verkehrswert eines Grundstücks nach seiner künftigen Nutzbarkeit, sofern nicht rechtliche „Gegebenheiten“ i.S. der Verkehrswertdefinition dies ausschließen. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird („Für das Gewesene gibt der Kaufmann nichts.“). Solche rechtlichen Gegebenheiten sind insbesondere die nach dem Städtebaurecht ausgeschlossenen Werterhöhungen, z. B. der Ausschluss sanierungs- oder entwicklungsbedingter Werterhöhungen nach § 153 Abs. 1 BauGB bzw. der Ausschluss von Werterhöhungen nach § 95 Abs. 2 BauGB bei enteignungsbefangenen Grundstücken. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind nach § 2 Satz 2 ImmoWertV allerdings nur zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- b) Maßgebend für die Höhe des Verkehrswerts (Marktwerts) ist – wie im Übrigen auch für den „beizulegenden Zeitwert“ – das Marktgeschehen, das dem *gewöhnlichen Geschäftsverkehr* zuzurechnen ist unter Berücksichtigung der sichtbaren und unsichtbaren Eigenschaften des Grundstücks, insbesondere der Lage der Grundstücke, der Beschaffenheit des Bodens und der vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen, der Ertragsverhältnisse sowie der bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit (ggf. unter Ausschluss von Werterhöhungen), der Rechte und Belastungen der Abteilung 2 des Grundbuchs, der Bau- und Altlasten. Von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusste Vergleichspreise, Ertragsverhältnisse und Herstellungskosten müssen dabei grundsätzlich ebenso außer Betracht bleiben wie die in Abteilung 3 des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte. Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird – gleichbedeutend mit dem „gesunden“ oder „allgemeinen“ Grundstücksmarkt – der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Der Verkehrswert (Marktwert) stellt sich damit als ein verobjektivierter und sich aus Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ergebender Tauschwert dar, der auch als der „wahrscheinlichste“ und „von jedermann“ zu erzielende Wert definiert wird, wobei sich dies allerdings nur auf den jeweiligen Grundstücksteilmarkt beziehen kann. Nicht jeder ist nämlich daran interessiert, jedes Grundstück zu erwerben. Deshalb bestimmt sich der Verkehrswert (Marktwert) nach den Usancen des Teilmarktes, wobei auch ein eingeschränkter Käuferkreis den Markt bilden kann (Teilmarkttheorie)².

1 Umfassend zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber, Marktwertermittlung, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag Köln 2012; Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert, – EzGuG – Luchterhand Verlag Neuwied, Losebl.

2 Abzulehnen ist die Entscheidung des OLG Brandenburg, Urt. vom 29. 12. 2001 – 2 U 126/97 –, Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2002, 117. Das Gericht hat in dem zu entscheidenden Fall einen Teilmarkt u. a. damit verneint, dass die Gutachterausschüsse dafür keine Bodenrichtwerte ausgewiesen hätten. (sic !).

I. Einführung

Der **Verkehrswert (Marktwert)** ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre **keine mathematisch exakt ermittelbare Größe**¹. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sog. Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Voneinander unabhängige Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und dasselbe Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander abweichenden Marktwerten. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem Genauigkeitsmarge von bis zu +/– 20 bis +/– 30 % des ermittelten Verkehrswerts und mitunter mehr gerechnet werden muss². Dies ist nicht in den Wertermittlungsverfahren, sondern in den Ungenauigkeiten der in die Marktwertermittlung eingehenden Parameter begründet, die wiederum das Resultat der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinzunehmenden aleatorischen „Preismechanismen“ sind. Der Marktwert (Verkehrswert) muss deshalb ermittlungstechnisch auch als ein statistischer Wert verstanden werden, d.h., als der Wert, der sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Marktindikatoren ergibt. Im Gesetzgebungsverfahren zum BauGB wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass unter dem Verkehrswert begrifflich der Wert zu verstehen ist, der im allgemeinen Grundstücksverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist³.

Im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** werden Grundstücke – unabhängig von der Form ihrer Vermarktung – in aller Regel zu dem Höchstpreis veräußert, der entsprechend der Art des Grundstücks nach angemessenem Vermarktungszeitraum und angemessenen Verkaufsmodalitäten erzielt werden kann. Dementsprechend handelt es sich auch bei den in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach § 195 BauGB registrierten Kaufpreisen i.d.R. um die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Höchstpreise. Auch beim Verkauf eines Grundstücks im Wege der Ausschreibung stellt das daraus resultierende Höchstgebot insofern keine Besonderheit dar; der entsprechende Kaufpreis ist deshalb auch in die Kaufpreissammlung einzupflegen.

Auch wenn Grundstücke in aller Regel zu dem dafür erzielbaren Höchstpreis veräußert werden, bildet dieser im Einzelfall erzielte Höchstpreis nicht direkt den Marktwert ab, denn auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt streuen, wie dargestellt, die unabhängig voneinander abgegebenen Höchstgebote in einer dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbaren Bandbreite (Toleranzbereich). Dem wird in der allgemein anerkannten Praxis der Marktwertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass der Marktwert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wird, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweiligen Höchstgebot stammen. Marktwert ist mithin der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung herangezogenen Höchstpreise.

1 BGH, Urt. vom 22.01.1959 – III ZR 186/57 –, WM 1959, 408 = EzGuG 6.38; BGH, Urt. vom 09.11.1959 – III ZR 148/58 –, BGHZ 32, 1 = EzGuG 14.12; BGH, Urt. vom 13.12.1962 – III ZR 97/61 –, MDR 1963, 569 = EzGuG 14.15; BGH, Urt. vom 23.11.1962 – V ZR 259/60 –, EzGuG 20.32; BGH, Urt. vom 20.12.1963 – III ZR 112/62 –, EzGuG 14.18; BGH, Urt. vom 20.12.1963 – III ZR 60/63 –, EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 31.03.1977 – III ZR 10/75 –, EzGuG 14.56; BGH, Urt. vom 25.06.1964 – III ZR 111/64 –, EzGuG 20.37; BGH, Urt. vom 02.07.1968 – V BLW 10/68 –, EzGuG 19.14; BGH, Urt. vom 04.03.1982 – III ZR 156/80 –, EzGuG 11.127; BGH, Urt. vom 18.10.1984 – III ZR 116/82 –, EzGuG 15.34; BGH, Urt. vom 01.02.1982 – III ZR 93/80 –, EzGuG 14.69; BGH, Urt. vom 1.2.1982 – III ZR 100/80 –, EzGuG 14.70; BGH, Urt. vom 08.02.1965 – III ZR 174/63 –, WM 1965, 460 = EzGuG 14.22; BVerwG, Urt. vom 24.11.1978 – 4 C 56/78 –, BVerwGE 57, 88 = EzGuG 15.9; LG Berlin, Urt. vom 13.01.2004 – 9 O 42/02 –, GuG 2004, 185.

2 Hierzu Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Aufl. 2012; Vorbem. zur ImmoWertV Rn. 22.

3 Bericht des zuständigen Ausschusses des Deutschen Bundestags: BT-Drucks. 10/6166, S. 137 f.

2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

2.1 Allgemeines

Ergänzend zur materiellen Verkehrswertdefinition des BauGB wird die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der mit Zustimmung des Bundesrates erlassenen „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung, (ImmoWertV)“¹ geregelt (abgedruckt in Teil II Nr. 1). Die Verordnung enthält nur allgemeine Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswerts, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und auch nach allgemein anerkannten Grundsätzen modifizierbar sind.

Auch im Dritten Abschnitt der ImmoWertV geregelten drei „klassischen“ und international gebräuchlichen Verfahren der Marktwertermittlung, nämlich das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, werden entsprechend der vollständigen Bezeichnung der Verordnung nur in ihren Grundzügen geregelt. Damit ist die Anwendung anderer in der ImmoWertV nicht ausdrücklich geregelter Methoden nicht ausgeschlossen. Das BVerwG² hat hierzu ausdrücklich festgestellt, dass auch andere geeignete Methoden zur Anwendung kommen können und demzufolge die geregelten Verfahren auch modifiziert werden können. Zu fordern ist jedoch, dass das angewandte Verfahren in sich „schlüssig“ ist³ und das Wertbild nicht verzerrt⁴.

Der Immobilienwertermittlungsverordnung kommt im Rechts- und Wirtschaftsleben eine breite Allgemeingültigkeit zu. Sie enthält Verfahrensvorschriften, die auf jahrzehntelangen Erfahrungen beruhen und sich in der Praxis bewährt haben. Auch wenn in der Rechtsprechung betont wird, dass die Verordnung nicht für Gerichte verbindlich sei, so wurden deren Verfahrensvorschriften als im gerichtlichen Verfahren grundsätzlich verwertbar bezeichnet und den in der WertV normierten Grundsätzen der Verkehrswertermittlung eine solche Bedeutung beigemessen, dass sich der Richter damit auseinander zu setzen hätte⁵. Die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung ist deshalb nicht auf die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beschränkt⁶.

2.2 Grundsatz der Modellkonformität

Die in der ImmoWertV geregelten Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren sind unter stringenter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität anzuwenden⁷. Nach diesem Grundsatz muss das herangezogene Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S. des Zweiten Abschnitts (insbesondere der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sowie Umrechnungskoeffizienten) nach einem

1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639 = GuG 2010, 293).

2 BVerwG, Urt. vom 16.01.1996 – 4 B 69/95 –, GuG 1996, 111 = EzGuG 15.83.

3 BFH, Urt. vom 18.12.1984 – VIII R 195/82 –, EzGuG 20.108a.

4 BGH, Urt. vom 29.05.1967 – III ZR 126/66 –, EzGuG 18.35; BGH, Urt. vom 02.02.1971 – III ZR 165/69 – EzGuG 20.51; BGH, Urt. vom 26.10.1972 – III ZR 78/71 –, EzGuG 18.57; BGH, Urt. vom 20.03.1975 – III ZR 153/72 – EzGuG 18.64; BGH, Urt. vom 14.12.1978 – III ZR 6/77 –, EzGuG 4.63; BGH, Urt. vom 23.06.1983 – III ZR 39/62 –, EzGuG 20.102; vgl. auch Maunz/Dürrig/Herzog/Scholz, GG, Art. 14, S. 66.

5 BGH, Urt. vom 24.01.1966 – III ZR 15/66 –, EzGuG 6.85; BGH, Urt. vom 27.04.1964 – III ZR 136/64 –, EzGuG 6.75; BGH, Urt. vom 26.10.1972 – III ZR 78/71 –, EzGuG 18.57; BGH, Urt. vom 20.03.1975 – III ZR 153/72 –, EzGuG 18.64; BGH, Beschl. vom 11.03.1993 – III ZR 24/92 –, EzGuG 20.144a.

6 BGH, Urt. vom 12.01.2001 – V ZR 420/99 –, GuG 2001, 181.

7 So nunmehr auch ausdrücklich Nr. 1 Abs. 2 der SachwertR.

I. Einführung

- *methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell*
- *einschließlich der dabei herangezogenen Modellansätzen (z.B. Gesamtnutzungsdauer, Flächenberechnungsnormen, Normalherstellungskosten, Bewirtschaftungskosten usw.) sowie*
- *unter Berücksichtigung der (durchschnittlichen) Grundstücksmerkmale der Referenzgrundstücke*

praktiziert worden ist.

Die Verordnung befiehlt nämlich an zahlreichen Stellen die Heranziehung der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten erforderlichen Daten der Wertermittlung (vgl. § 9 ImmoWertV; § 11 Abs. 1 ImmoWertV, § 12, § 13 ImmoWertV, § 14 Abs. 1 ImmoWertV, § 20 Satz 2 i.V.m. § 14 Abs. 3 ImmoWertV; § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Diese Daten werden vom örtlichen Gutachterausschuss nach Maßgabe des Zweiten Abschnitts der ImmoWertV aus den einschlägigen Vergleichspreisen der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) abgeleitet und bieten Gewähr, dass die tatsächliche Lage auf dem Grundstücksmarkt bei Anwendung dieser Daten in die Marktwertermittlung eingehen. Insbesondere die Liegenschaftszinssätze und die Sachwertfaktoren, mit denen die Ertrags- und Sachwertermittlung am Marktwert „justiert“ wird, werden direkt auf der Grundlage eines vom Gutachterausschuss definierten Ertrags- und Sachwertverfahrens abgeleitet (vgl. § 14 ImmoWertV) und können mithin auch nur für modellkonform angewandte Ertrags- und Sachwertverfahren Gültigkeit haben.

Voraussetzung für eine am Grundstücksmarkt orientierte Marktwertermittlung ist deshalb zwangsläufig, dass die jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonform exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie dies der Gutachterausschuss praktiziert hat. Beispielsweise müssen bei Heranziehung des Sachwertfaktors dieselben Normalherstellungskosten und Flächenberechnungsnormen zur Anwendung kommen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen wurden. Überspitzt formuliert müssen die Normalherstellungskosten noch nicht einmal „richtig“ sein. Die angewandte Methode der Sachwertermittlung kann falsch oder richtig sein. Eine **methodische falsche Sachwertermittlung kann gleichwohl zum „richtigen“ Verkehrswert führen, wenn der Sachwertfaktor das „falsche“ (vorläufige) Sachwertergebnis „richtet“**, d.h. an den Verkehrswert (Marktwert) justiert. Die Frage, was methodisch der „richtige“ oder „falsche“ Sachwert ist, kann bei alledem unbeantwortet bleiben, wenn man nur in demselben System bleibt (Grundsatz der Modell- bzw. Systemkonformität).

Vornehmste Pflicht der Gutachterausschüsse ist es daher, bei der **Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten** (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren usw.) sämtliche Bezüge und Verfahrensgrundsätze umfassend offen zu legen, denn nur so ist eine sachgerechte Anwendung dieser Daten gewährleistet.

Die **strikte Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität hat zur Folge, dass** die nach Abschnitt 3 ermittelten „vorläufigen marktangepassten Sachwerte“ den Wertanteil des Grund und Bodens sowie der baulichen und sonstigen Anlagen nur noch in dem Umfang berücksichtigen, wie dies den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen der Grundstücke (bzw. des Referenz- oder Normgrundstücks) entspricht, die z.B. der Ableitung des einschlägigen Sachwertfaktors zugrunde liegen. Besondere objektspezifische Merkmale des Grund und Bodens sowie der baulichen und sonstigen Anlagen müssen dann ergänzend nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie auch nicht mit dem Sachwertfaktor berücksichtigt worden sind. Vielfach wird damit insbesondere **die Ermittlung des anteiligen Boden- und Gebäudewerts auseinandergerissen** und die Lesbarkeit und das Verständnis einer Wertermittlung erheblich beeinträchtigt (vgl. die näheren Erläuterungen zu § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3 Wertermittlungsverfahren

3.1 Übersicht

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswerts in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die wichtigsten Wertermittlungsverfahren sind im Dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind, wie das BVerwG festgestellt hat, grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist¹. Dies gilt z. B. insbesondere auch für das prognoseorientierte Ertragswertverfahren (*Discounted Cashflow Verfahren*), das bei Investitionsanalysen zur Ermittlung des Investitionswerts (*investment value*) und in der Unternehmensbewertung Anwendung findet, sowie für das Extraktionverfahren (Rest durch Abzug-Methode).

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Allgemeines

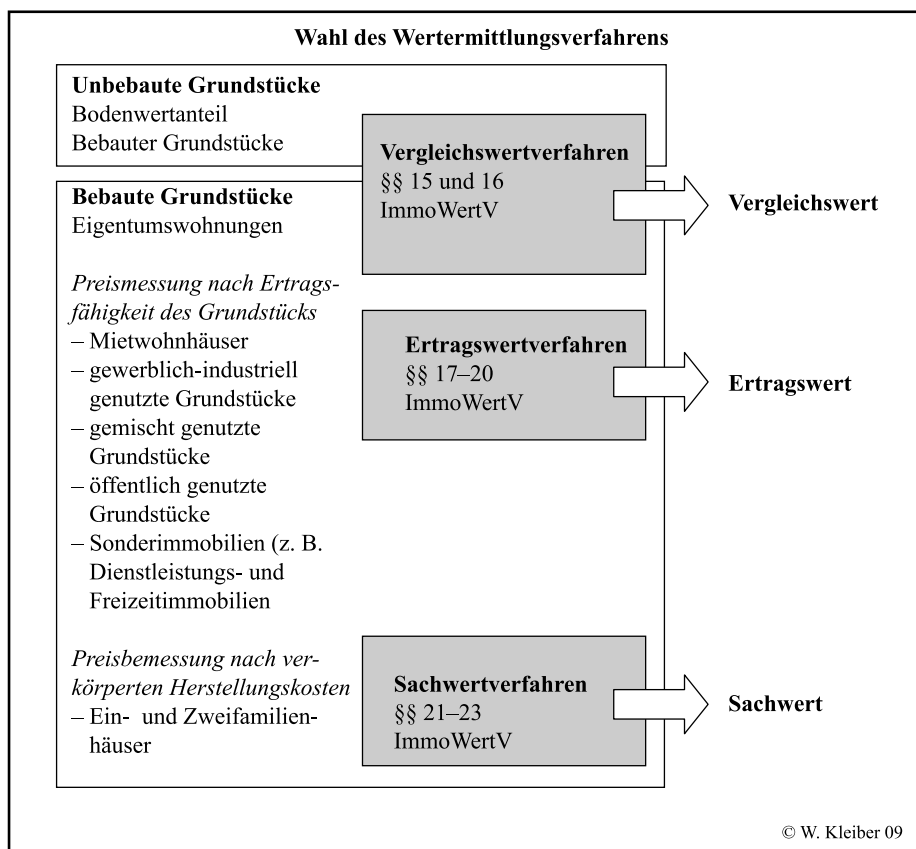
In ihren Grundzügen werden mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens von Bedeutung; demzufolge findet

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den wenigen Fällen Anwendung, in denen eine *nicht auf Ertragserzielung gerichtete* Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) und die anstelle eines Immobilienerwerbs aufzubringenden Herstellungskosten das Marktgeschehen bestimmen; allein auf die Eigennutzung kommt es dagegen nicht an.

¹ BVerwG, Beschl. vom 16. 1. 1996 – 4 B 69/95 –, GuG 1996, 111 = EzGuG 15.83.

I. Einführung

Abb. 1: Wahl des Wertermittlungsverfahrens



Dem Vergleichswertverfahren kommt von allen Verfahren eine Sonderstellung (*primus inter pares*) zu, weil es in einer für jedermann nachvollziehbaren Weise und mit hoher Überzeugungskraft mehr oder minder direkt zum Verkehrswert führt, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise (mittelbar auch ein Bodenrichtwert) zur Verfügung steht. Ansonsten wird die Wahl des Wertermittlungsverfahrens auch entscheidend von den jeweils zur Verfügung stehenden und zum Ansatz kommenden wertbestimmenden Faktoren, wie die gewöhnlichen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie sowie ihre Verzinsung (Liegenschaftszinssatz), den gewöhnlichen Herstellungskosten und dergleichen mitbestimmt. Das Ergebnis einer Wertermittlung kann bei alledem immer nur so gut bzw. so schlecht ausfallen, wie die Güte der in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten ist.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücken zur Verfügung stehen (§15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Nur dann ist das Vergleichswertverfahren nicht nur die „einfachste“, sondern auch die „zuverlässigste Methode“. **Geeignete Vergleichsgrundstücke** sind solche, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücks-

I. Einführung

merkmale aufweisen¹. Unter den genannten Voraussetzungen ist das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren für die Marktwertmittlung des Bodenwerts unbebauter und bebauter Grundstücke.

Grundsätzlich kann das in § 15 Abs. 1 ImmoWertV geregelte Vergleichswertverfahren auch bei bebauten Grundstücken zur Anwendung kommen. In der Praxis hat das „*direkte Vergleichswertverfahren*“ bei bebauten Grundstücken allerdings keine große Bedeutung erlangen können, weil die Grundstücke aufgrund der individuellen Bebauung regelmäßig nicht hinreichend vergleichbar sind. Wenn die Vergleichsgrundstücke keine mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, scheidet das Vergleichswertverfahren. Als **Maß der Übereinstimmung** können die Zu- und Abschläge gelten, die nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 4 bzw. § 16 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringen sind. Müssen Abweichungen mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden, die **in der Summe die Größenordnung von 30 % oder allenfalls 35 % übersteigen**, so zeigt die Notwendigkeit solcher Korrekturen, dass sich die herangezogenen Vergleichspreise auf Grundstücke beziehen, die nicht mit der zu bewertenden Liegenschaft verglichen werden können.²

Bei bebauten Grundstücken kann das „*mittelbare Vergleichswertverfahren*“ auf der Grundlage der nach § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 ImmoWertV von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abzuleitenden **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäude- bzw. Ertragsfaktoren)** Anwendung finden.³ Das Verfahren setzt voraus, dass der Gutachterausschuss qualifizierte Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht hat. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke sind für die Marktwertmittlungen insbesondere geeignet, wenn

- a) sie nach Grundstücksarten hinreichend differenziert sind,
- b) die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale der Grundstücke, auf die sich die Vergleichsfaktoren beziehen („Normgrundstück“ auch „Referenzgrundstück“), hinreichend qualifiziert sind und bei ihrer Veröffentlichung genau dargelegt sind und
- c) der Bezugsstichtag der Vergleichsfaktoren angegeben wurde.

Nur auf der Grundlage entsprechend qualifizierter Vergleichsfaktoren lassen sich im Falle ihrer Heranziehung Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den Eigenschaften des „Normgrundstücks“ berücksichtigen; dazu „sollen“ möglichst Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen herangezogen werden⁴. Ansonsten sind Vergleichsfaktoren allenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse geeignet.

Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren führen im ersten Schritt lediglich zum „*vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert*“, aus dem im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV) der „*marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert*“ abgeleitet wird. Hieraus wird der Vergleichs- Ertrags- und Sachwert unter subsidiärer Berücksichtigung der insoweit noch nicht berücksichtigten „*besonderen objektspezifischen Besonderheiten*“ (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet. Vergleichs- Ertrags- und Sachwert sind bei dieser Vorgehensweise zugleich der Marktwert (Verkehrswert); im Falle der Heranziehung mehrerer Wertermittlungsverfahren müssen daneben die Ergebnisse der jeweiligen Verfahren in begründeter Weise abgeglichen werden.

1 BGH, Urt. vom 19.12.1963 - III ZR 162/63 -, EzGuG 20.35; entsprechend auch den BFH, Urt. vom 26.09.1980 - III R 21/78 -, EzGuG 20.86; RFH, Urt. vom 31.03.1938 - III 228/37 -, EzGuG 4.4a

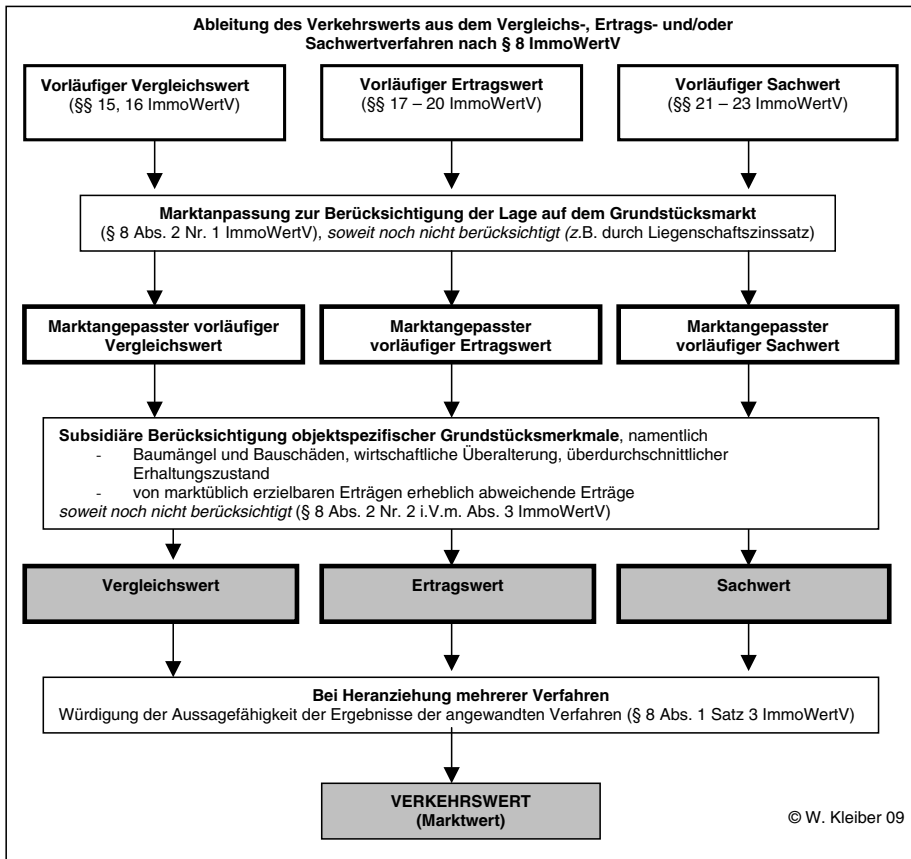
2 Kleiber, Marktwertmittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2012. Vorbem. zum Vergleichswertverfahren Rn. 10 ff.; KG Berlin, Urt. vom 01.11.1969 - U 144.9/68 -, EzGuG 20.46 = AVN 1970, 68; LG Berlin, Urt. vom 11.08.1998 - 29 O 371/97 -, GuG 1999, 250 = EzGuG 19.46a; VG Schleswig, Urt. vom 25.09.1974 - 2A 108/74 -, EzGuG 15.2

3 BR-Drucks. 352/88, S. 52 f.

4 Kleiber, Marktwertmittlung: von Grundstücken; 6. Aufl. 2012; Vorbem zum Vergleichswertverfahren Rn. 139 ff.

I. Einführung

Abb. 2: Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV



Bei allen Verfahren kommt es entscheidend darauf an, dass die in die Wertermittlung eingehenden Faktoren möglichst marktorientiert sind und den qualitativen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts entsprechen. Daneben sollen die aus der Beobachtung des Grundstücksmarktes zum Zwecke der Verkehrswertermittlung gewonnenen empirischen Daten in zeitlicher Hinsicht möglichst den Verhältnissen des Wertermittlungsstichtags entsprechen. Da jedoch i. d. R. Daten aus der Vergangenheit herangezogen werden müssen, ist in der Regel eine entsprechende Anpassung an den Wertermittlungsstichtag erforderlich.

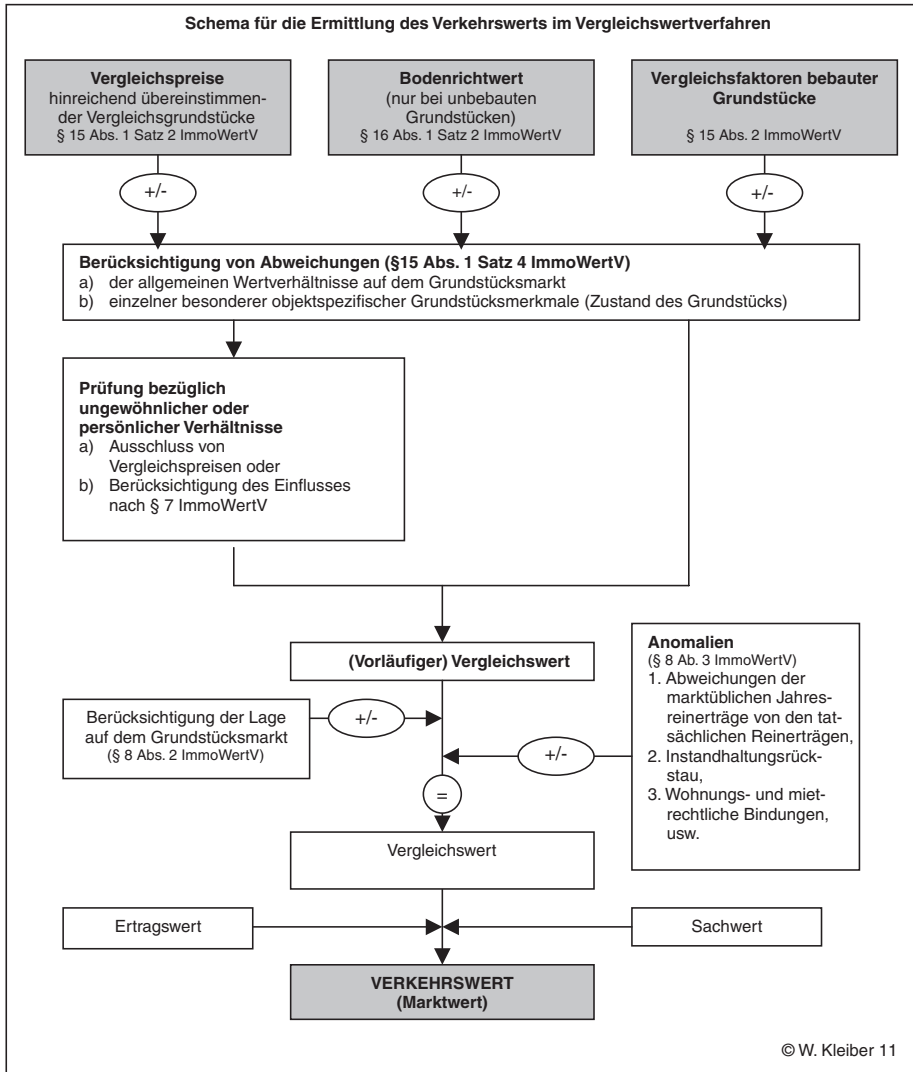
3.2.2 Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise unter Berücksichtigung von Abweichungen der qualitativen Eigenschaften der Vergleichsgrundstücke zu denen des Wertermittlungsobjekts sowie unter Anpassung der i. d. R. aus zurückliegender Zeit herangezogenen Vergleichspreise an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags ermittelt.

I. Einführung

Dem Vergleichswertverfahren zuzurechnen sind auch *mathematisch-statistische Verfahren* (z.B. Regressionsanalysen) sowie die *Zielbaummethode*, mit denen die Berücksichtigung der genannten Abweichungen rechentechnisch und methodisch operationalisiert werden kann.

Abb. 3: Schema für die Ermittlung des Verkehrswerts im Vergleichswertverfahren



Die praktische Vorschriftensammlung für jeden Wertermittler – auf aktuellem Stand und mit umfassender Einführung in die geltenden Wertermittlungsvorschriften.

AUS DEM INHALT

- **Gesetzliche Grundlagen**
ImmoWertV, BelWertV, JVEG, Auszüge aus dem BewG und dem BauGB
- **Ergänzende Richtlinien**
Neu: SW-RL (2012) mit NHK 2010
Bodenrichtwertrichtlinie 2011
WertR06
WaldR 2000
LandR 78
JagdH 01
ZierH 2000
- **Normen**
DIN-Normen (z.B. DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau)
Die neuen gif-Mietflächenrichtlinien (Stand 2012)
- **CD-ROM**
mit komplettem Inhalt des Werkes sowie NHK 2000, BauVNO,
II. Berechnungsverordnung – II. BV, Wohnflächenverordnung - WoFlV,
Betriebskostenverordnung – BetrKV, Auszug aus dem InvG

IHRE VORTEILE

- Umfangreiche Einführung in die geltenden Wertermittlungsvorschriften
- Alle notwendigen Rechtsgrundlagen in aktualisierter Fassung
- Mit Sachwertrichtlinie 2012 und NHK 2010
- Kompletter Inhalt des Werkes und weitere Rechtsgrundlagen auf CD-ROM

AUTORENINFO

Herausgegeben von **Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber**, Ministerialrat a.D. im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor an der Hochschule Anhalt, Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS)

ISBN 978-3-8462-0017-9



www.bundesanzeiger-verlag.de