

C.H. Beck Immobilienrecht

Immobilienwertermittlung

von
Götz-Joachim Gottschalk

3. Auflage

Immobilienwertermittlung – Gottschalk

Thematische Gliederung:

Privates Baurecht, Vergaberecht, Architektenrecht



Verlag C.H. Beck München 2014

Mit Hilfe der Gewichtung kann nun ein „gewogenes arithmetisches Mittel“ errechnet werden.

(Mittelwertanwendung siehe Kap. J III Formeln 29. Statistische Mittelwerte)

Der Bodenwert errechnet sich nach der Formel:

$\frac{\Sigma \text{ der gewichteten Bodenwerte}}{\Sigma \text{ der Wichtungen}}$	=	$\frac{878,90}{6,67}$	=	131,77
		$\frac{501,15}{3,92}$	=	127,84
		$\frac{1295,-}{10}$	=	129,50

Bestimmung der Bodenpreise mit Hilfe von Bodenpreis-Indexreihen.

133

Vergleichs- grundstücke	Kauf- datum	Kaufpreis €/m ²	Bestimmung des Bodenpreisindex zum Kaufdatum	Bodenwert zum Wertermittlungs- stichtag 13.8.93
1	10. 01. 92	125,- €	159	142,30 €
2	25. 08. 90	118,- €	132	161,80 €
3	01. 12. 91	138,- €	157	159,10 €
4	16. 04. 90	142,- €	129	199,24 €
5	30. 08. 90	128,- €	132	175,52 €
6	17. 07. 91	134,- €	151	160,62 €
7	26. 03. 92	140,- €	162	156,42 €
8	07. 07. 92	121,- €	166	131,93 €
Vergleichswert				<u>1286,93 €</u> : 8 = 160,80 €

Die Bodenwert-Indeziffern für das zu bewertende Gebiet lauten: (siehe Anmerkung zu § 11)

jeweils zum	Indeziffer	Unterschied
1. 7.	121	
jeweils zum 1.7.1988	<u>121</u>	+ 2
	1989 123	+ 7
	<u>130</u>	+ 21
	1991 151	+ 15
	<u>166</u>	+ 45 Index-Punkte in 4 Jahren

364 Tage × 4 Jahre = 1456 Tage
zum 13.8.93 = ? Index-Punkte

Erster Schritt: Extrapolation der Indeziffer zum Wertermittlungsstichtag 13.8.93

Von der letzten bekannten Indeziffer 1.7.92 bis zum 13.8.93 sind es 409 Tage.

Dreisatz:

in 1456 Tagen – 45 Punkte $\frac{45 \times 409}{1456} = 12,64$
in 409 Tagen – ? Punkte

Mathematisch wäre die Indexsteigerung vom 1.7.1992 bis 13.8.93 = + 12,64 Punkte.

Ich appelliere immer wieder, dass sich der Sachverständige nicht nur auf statistische und mathematisch errechnete Zahlen stützen soll. Der Sachverständige muss die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes berücksichtigen. Hier kann man durch Pressemitteilungen, Anfragen bei Maklerverbänden, bei Gutachterausschüssen und den statistischen Landesämtern Informationen einholen.

So war festzustellen, dass im Raum Lübeck die Bodenpreise vom Vorjahr bis zum Wertermittlungsstichtag um 10,2 % gestiegen sind.

Ich würde also meine errechnete Zahl von 12,64 vorsichtig auf 15 aufrunden und somit eine Bodenindexzahl per 13.8.93 von 166 (die letzte bekannte Indexzahl aus 1992) + 15 = mit **181** bestimmen.

Zweiter Schritt: Bestimmung der Bodenpreisindexzahlen der einzelnen Vergleichsgrundstücke zum jeweiligen Kaufdatum.

Vergleichsgrundstück 1:

vom 1.7.1991 bis 10.1.1992 = 194 Tage

Dreisatz:

$$\begin{array}{l} \text{in 364 Tagen} - + 15 \text{ Punkte} \\ \text{in 194 Tagen} - \quad ? \text{ Punkte} \end{array} \quad \frac{15 \times 194}{364} = 8$$

$$\begin{array}{r} \text{Bodenindexziffer von 1991} = 151 \\ + \text{ermittelte Steigerung von} \quad 8 \\ = \text{Bodenpreisindex zum Kaufdatum 10.1.92} \quad \underline{\underline{159}} \end{array}$$

Vergleichsgrundstück 2:

vom 1.7.1990 bis 25.8.1990 = 56 Tage

Dreisatz:

$$\begin{array}{l} \text{in 364 Tagen} - + 21 \text{ Punkte} \\ \text{in 56 Tagen} - \quad ? \text{ Punkte} \end{array} \quad \frac{21 \times 56}{364} = 3,23 \approx 3$$

$$\begin{array}{r} \text{Bodenindexziffer von 1990} = 130 \\ + \text{ermittelte Steigerung von} \quad 3 \\ = \text{Bodenpreisindex zum Kaufdatum 25.8.1990} \quad \underline{\underline{133}} \end{array}$$

Vergleichsgrundstück 3:

vom 1.7.1991 bis 1.12.1991 = 153 Tage

$$\frac{15 \times 153}{364} = 6 \quad 151 + 6 = \underline{\underline{157}}$$

Vergleichsgrundstück 4:

vom 1.7.1989 bis 16.4.1990 = 290 Tage

$$\frac{7 \times 290}{364} = 5,58 \approx 6 \quad 123 + 6 = \underline{\underline{129}}$$

Vergleichsgrundstück 5:

vom 1.7.1990 bis 30.8.1990 = 61 Tage

$$\frac{21 \times 61}{364} = 4 \quad 130 + 4 = \underline{\underline{134}}$$

Vergleichsgrundstück 6: Dieses Kaufdatum liegt unmittelbar an der Jahresindexzifferbestimmung von 151

Vergleichsgrundstück 7:

vom 1.7.1991 bis 26.3.1992 = 269 Tage

$$\frac{15 \times 269}{364} = 11 \quad 151 + 11 = \underline{\underline{162}}$$

Vergleichsgrundstück 8: Auch dieses Kaufdatum deckt sich mit der Jahresindexzifferbestimmung von 166

Dritter Schritt: Ermittlung aller Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 13.8.93

Vergleichsgrundstück 1:

$$\frac{125,- \text{ €} \times \mathbf{181} \text{ (Bodenpreisindex 13.8.1993)}}{159 \text{ (Bodenpreisindex zum Kaufdatum)}} = \underline{\underline{142,30 \text{ €}}}$$

Vergleichsgrundstück 2:

$$\frac{118,- \text{ €} \times 181}{132} = 161,80 \text{ €}$$

(Die Rechengänge für die Vergleichsgrundstücke 3–8 wiederholen sich, so dass auf die Wiedergabe hier verzichtet wird)

Vierter Schritt: Ermittlung des Vergleichswertes zum 13.8.93

Vergleichsgrundstücke	Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.8.93
1	142,30 €
2	161,80 €
3	159,10 €
4	199,24 €
5	175,52 €
6	160,62 €
7	156,42 €
8	131,93 €
Vergleichswert	1286,93 : 8 = 160,80 €

Erschwerend zu Beispiel 2 soll hinzukommen, dass die Vergleichsgrundstücke unterschiedlichen Gfz-Nutzungen und Erschließungsbeitragsituationen unterliegen. 134



Die Bodenwertermittlungen des 2. Schrittes bilden die Grundlage der nun weiterzuführenden Berechnung.

Bestimmung der Bodenpreise mit Hilfe von Gfz-Umrechnungskoeffizienten

Vergleichs-Grundstücke	Aus Beispiel 2 ermittelter Bodenwert zum Wertermittlungs- stichtag 13.8.93 €/m ²	Gfz	bereinigter Vergleichspreis bezogen auf die Gfz
1	142,30 €	0,4	168,17 €
2	161,80 €	0,6	161,80 €
3	159,10 €	0,6	159,10 €
4	199,24 €	0,8	172,67 €
5	175,52 €	0,8	152,12 €
6	160,62 €	0,6	160,62 €
7	156,42 €	0,4	184,86 €
8	131,93 €	0,4	155,92 €
Vergleichswert			1315,26 € : 8 = 164,40 €

Mit Hilfe der Gfz-Umrechnungskoeffizienten (siehe dazu Kap. B II.) werden die Vergleichspreise angeglichen.

Vergleichsgrundstück 1:

$$\frac{142,30 \text{ €} \times 0,78 \text{ (Umrechnungskoeffizient von Gfz 0,6)}}{0,66 \text{ (Umrechnungskoeffizient von Gfz 0,4)}} = 168,17 \text{ €}$$

Vergleichsgrundstück 4:

$$\frac{199,24 \text{ €} \times 0,78}{0,90} = 172,67 \text{ €}$$

Die Rechengänge für die Gfz-Anpassung bei den Grundstücken 5, 7 u. 8 erfolgen wie bei 1 u. 4. Daher wird hier in dem Beispiel auf die weitere ausführliche Rechnung verzichtet.

e) Immobilienwirtschaftliche Überprüfung

Hier bedarf es einer wirtschaftlichen Überprüfung des zu bewertenden Grundstücks zur Gegenüberstellung des Verkehrswertes zur richtigen Annahme des Vergleichsgrundstücks (siehe auch Kap. C I Rdn. 107).

- 135** Danach erfolgen Zu- oder Abschläge auf der Grundlage wirtschaftlicher Rentabilitätsberechnungen – der Affinität von Bodenwert, Bauwert und Ertrag (siehe Kap. C I Rdn. 109 bis 152; zur praktische Anwendung dient auch die Berechnung Kap. H IV. Rdn. 55 mit Erläuterungen). Die oft gelesene Begründung „aufgrund eigener Erfahrungen“ oder „marktwirtschaftlicher Beobachtungen“ ist Ausdruck einer nicht vorhandenen Qualifikation, die manch Sachverständiger mangels Einsicht selbst nicht erkennt. Darüber hinaus ist es unseriös, nicht glaubwürdig, nicht vertrauenswürdig, auch nicht zulässig, sondern zeigt die Hilflosigkeit der Methode (Letzteres auch Kleiber in der 4. Aufl. S. 1071 u. 1185 in Verkehrswertermittlung von Grundstücken). Wenn auf eigene marktwirtschaftliche Beobachtungen hingewiesen wird, müssen diese glaubwürdig und nachvollziehbar dargelegt werden.

Berücksichtigung von Abweichungen bei der Ermittlung des zu bewertenden Grundstückes können auch u.a. sein:

- Die Region, die Lage und die wirtschaftliche Ertragskraft:
Hier kann nur der aufgrund der Wirtschaftskraft in € auszudrückender Zu- oder Abschlag sachverständig beurteilt werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung:
Dies geschieht mit Hilfe der Gfz-Umrechnungskoeffizienten, hierbei ist aber darauf zu achten, ob die angegebenen Vergleichspreise sich auf eine tatsächliche oder eine baurechtliche Gfz beziehen.
- Der Entwicklungszustand der Grundstücksfläche:
Hier kann auch nur eine sachverständige Beurteilung von Zu- oder Abschlägen erfolgen, dabei ist die Wartezeit der Entwicklung zu berücksichtigen. Durch Beobachtungen der regionalen oder örtlichen Entwicklung muss die Preisentwicklung beurteilt (geschätzt) werden.
- Die Erschließungsbeiträge:
Erschließungsbeitragsfrei oder Erschließungsbeitragspflichtig, auch hier sachverständige Schätzung, wobei bei den Tiefbauämtern die ortsüblichen, für das jeweilige Baugebiet erfahrungsgemäßen Erschließungskosten erfragt werden können.
- Die baurechtliche Gegebenheit:
 - Grunddienstbarkeiten durch Baulasten
 - Ablösungen von z.B. Stellplatzverpflichtungen
 - Ablösungen von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 153 ff BauGB der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften
- Grundstücksgestaltung:
 - Größe, Tiefe und baurechtlich unterschiedliche Nutzbarkeit (siehe hierzu Kap. C I Rdn. 52)
- Nach Lageklassen (siehe Kap. C I Rdn. 123)
- Nach Indexreihen (siehe hierzu Ausführungen zu den Bodenpreisindexreihen § 11 und Beispiel unter Anmerkung zu § 15)

ImmoWertV**WertV****§ 16 [Ermittlung des Bodenwerts]**

(1) ¹Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. ²Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. ³Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmt. ⁴§ 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) ¹Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. ²Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

§ 13 [Ermittlungsgrundlagen]

(2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage oder Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

§ 14 [Berücksichtigung von Abweichungen]

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preis von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

§ 15 [Ermittlungsgrundlagen] und § 21 [Ermittlungsgrundlagen]

(2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

– siehe hierzu Kap. A III./4 Vergleichswerttrichtlinien VW-RL Punkt 9.2.1 sowie Kap. C I. Rdn. 65

§ 20 [Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen]

(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstücks nur der

ImmoWertV	WertV
<p>1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder</p> <p>2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten der im Ertragswertverfahren (§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.</p> <p>(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p>	<p>Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die Gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.</p> <p>§ 20 [Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen]</p> <p>(2) Wenn das Grundstück aus rechtlichen oder sonstigen Gründen alsbald nicht freigelegt und deshalb eine dem Bodenwert angemessene Verzinsung nicht erzielt werden kann, ist dies bei dem nach Absatz 1 Satz 2 verminderten Bodenwert für die Dauer der Nutzungsbeschränkung zusätzlich angemessen zu berücksichtigen. Der so ermittelte Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten, aus der Nutzung des Grundstücks nachhaltig erzielbaren Reinertrags ergeben den Ertragswert. Der für die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags maßgebende Vielfältiger bestimmt sich nach der Dauer der Nutzungsbeschränkung und dem der Grundstücksart entsprechenden Liegenschaftszinssatz.</p> <p>(3) Stehen dem Abriss der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen und wird den Gebäuden nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarkts noch ein Wert beigemessen, kann der Ertragswert mit einem Bodenwert ermittelt werden, der von dem Wert nach dem in der Regel zu ermittelnden Vergleichswert von Bodenwerten abweicht.</p> <p>§ 25 [Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände]</p> <p>Sonstige nach den §§ 22 bis 24 WertV bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussenden Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.</p>

ImmoWertV	WertV
<p>(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.</p>	<p>§ 26 [Wertermittlung nach § 153 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 des Baugesetzbuchs]</p> <p>(1) ¹Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind die Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§ 4 und 5 WertV; §§ 5 und 6 ImmoWertV) auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. ²Aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise oder Ertragsverhältnisse nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst oder ihr Einfluss erfasst werden kann.</p> <p>(2) ¹Absatz 1 ist entsprechend auf städtebauliche Entwicklungsbereiche anzuwenden. ²In Gebieten, in denen sich keine vom Verkehrswert für Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV – § 5 ImmoWertV – abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist der Verkehrswert aus gebieten maßgebend, die insbesondere hinsichtlich der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Landschaft und Verkehrslage mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich vergleichbar sind, in denen jedoch keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.</p>
	<p>§ 27 [Wertermittlung nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs]</p> <p>(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen.</p> <p>(2) Soweit die nach den § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.</p>

ImmoWertV**WertV****§ 28 [Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs]**

(1) Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 und § 166 Abs. 3 Satz 4 der Baugesetzbuchs zu ermittelnden Anfangs- und Endwerte sind die §§ 26 und 27 WertV entsprechend anzuwenden.

(2) ¹Die nach Absatz 1 maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln. ²In den Fällen des § 162 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, in den Fällen des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 163 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt der Abschlusserklärung maßgebend.

(3) Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenden bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei der wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

§ 29 [Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile bei der Wertermittlung]

¹Wird bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder bei freihändigem Erwerb zur Vermeidung einer Enteignung neben dem Rechtsverlust (§ 95 des Baugesetzbuchs) auch die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 des Baugesetzbuchs) ermittelt, sollen beide voneinander abgegrenzt werden. ²Vermögensvorteile sind zu berücksichtigen.