

Entwurf

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Zweck und Anwendungsbereich | 2 |
| 2 | Allgemeines | 2 |
| 3 | Begriffsbestimmungen | 2 |
| 4 | Herkunft der Vergleichspreise | 3 |
| 5 | Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren..... | 3 |
| 5.1 | Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 3 |
| 5.2 | Anpassung an den Wertermittlungstichtag, Indexreihen | 4 |
| 5.3 | Anpassung wegen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, Umrechnungskoeffizienten | 4 |
| 5.3.1 | Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ- Umrechnungskoeffizienten) | 4 |
| 5.3.2 | Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche | 4 |
| 5.3.3 | Umrechnungskoeffizienten für weitere Grundstücksmerkmale | 5 |
| 5.3.4 | Anpassung an den abgabenrechtlichen Zustand | 5 |
| 6 | Ermittlung des Vergleichswerts | 5 |
| 7 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 7 |
| 7.1 | Besondere Ertragsverhältnisse..... | 7 |
| 7.2 | Baumängel und Bauschäden | 7 |
| 7.3 | Wirtschaftliche Überalterung | 7 |
| 7.4 | Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand..... | 7 |
| 7.5 | Bodenverunreinigungen | 8 |
| 7.6 | Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | 8 |
| 8 | Bodenwertermittlung | 8 |
| 8.1 | Bodenwert unbebauter Grundstücke | 8 |
| 8.2 | Bodenwert bebauter Grundstücke | 8 |
| 8.2.1 | Faktisches Bauland..... | 9 |
| 8.2.2 | Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung | 9 |
| 9 | Verkehrswert - Marktwert | 11 |
| Anlage 1 | Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Vergleichspreisen von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) –in Erarbeitung | |
| Anlage 2 | Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Vergleichspreisen von unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücken bei unterschiedlicher wert- relevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) –in Erarbeitung | |

Anlage 3 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Vergleichspreisen von unbebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken bei unterschiedlicher Grundstücksfläche –in Erarbeitung

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Vergleichswerts sowie des Bodenwerts nach den §§ 15 und 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Vergleichswerts von bebauten Grundstücken bzw. des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

(2) Die Richtlinie ersetzt das Kapitel 2.3 gesamt sowie die Nrn. 1.5.5 Abs. 2; 3.1.1; 3.4 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006).

(3) Sie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und wird allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen.

2 Allgemeines

(1) Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

(2) Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 16 Abs. 1 Satz 1, 17 Abs. 2 und 21, Abs. 1 ImmoWertV).

(3) Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann.

3 Begriffsbestimmungen

(1) Vergleichspreise sind Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Grundstücke hinsichtlich ihrer Lage, ihres Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit, der Bodenbeschaffenheit, der Größe, der Grundstücksgestalt, des abgabenrechtlichen Zustands und des Wertermittlungsstichtags nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

(2) Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normgrundstücke) i.d.R. aus Vergleichspreisen abgeleitet. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit zu beziehen.

(3) Geeignete Bezugseinheiten sind bei

- unbebauten Grundstücken insbesondere:
 - die Grundstücksfläche,
 - die wertrelevante Geschossfläche (WGF) (vgl. Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwert-Richtlinie - BRW-RL, BAnz Nr. 24 vom 11.02.2011),
- bei bebauten Grundstücken insbesondere:
 - für Gebädefaktoren die Wohnfläche und/oder die gewerbliche Nutzfläche,
 - für Ertragsfaktoren der Jahresrohertrag,
 - sowie die Stückerinheit (z.B. Garagen oder Stellplätzen).

4 Herkunft der Vergleichspreise

(1) Die Vergleichspreise sind regelmäßig den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu entnehmen. Stehen keine geeigneten Vergleichspreise aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, kann auch auf Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten (auch in anderen Gemeinden) zurückgegriffen werden (§ 15 Abs. 1 Satz 3, § 16 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV), sofern Abweichungen in den örtlichen Verhältnissen und der Marktlage berücksichtigt werden können.

(2) Vergleichspreise aus anderen Datensammlungen können zusätzlich herangezogen werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

(3) Die Datensammlung, aus der die Vergleichspreise entnommen wurden, ist anzugeben. Die Auswahlkriterien für die Vergleichspreise sind zu begründen.

5 Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren

(1) Sofern die Vergleichspreise wegen wertrelevanter Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes bzw. wegen der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht unmittelbar verwendet werden können, sind die Vergleichspreise anzupassen (siehe Nr. 5.1 bis 5.4). Dabei soll auf Daten (u.a. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder auf geeignete Daten aus vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden. Soweit solche Daten nicht zur Verfügung stehen, kann auf andere geeignete Daten zurückgegriffen werden oder es ist eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

(2) Bei Anwendung der Daten ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

(3) Die vorgenommene Anpassung, insbesondere die Zu- und Abschläge sind zu begründen; die Herkunft der Daten ist anzugeben.

(4) Für die Anpassung der Vergleichsfaktoren gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

5.1 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Vergleichspreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu prüfen und ggf. anzupassen. Dazu gehören z.B. Dienstbarkeiten,

außergewöhnliche Baumängel und Bauschäden usw. (vgl. Nr. 7). Ist eine entsprechende Grundnormierung nicht möglich, können diese Vergleichspreise nicht verwendet werden.

5.2 Anpassung an den Wertermittlungstichtag, Indexreihen

(1) Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind Vergleichspreise bzw. Vergleichsfaktoren mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) auf den Wertermittlungstichtag umzurechnen.

(2) Eine Indexreihe ist geeignet, wenn sie für einen regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt wurde, für den eine gleichartige Entwicklung vorliegt.

5.3 Anpassung wegen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen des Vergleichsgrundstücks bzw. des Normgrundstücks für den Vergleichsfaktor gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind i.d.R. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

5.3.1 Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ-Umrechnungskoeffizienten)

(1) Bei Abweichung der zulässigen WGFZ (Nr. 6 Abs. 6 BRW-RL) des Vergleichsgrundstücks bzw. des Normgrundstücks für den Vergleichsfaktor gegenüber dem Wertermittlungsobjekt ist i.d.R. auf Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Gebieten zurückzugreifen. Soweit solche Umrechnungskoeffizienten nicht vorliegen, kann auf die in den Anlagen 1 und 2 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden. Bei der Anwendung von WGFZ-Umrechnungskoeffizienten ist zu beachten, dass insbesondere in Geschäftslagen die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (ebenerdige Läden) erheblich größer sein kann als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Fällen ist eine eingehende Prüfung der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale erforderlich.

(2) Die in den Anlagen 1 und 2 angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte unterschiedlicher lokaler Märkte dar und sind vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser bzw. Büro- und Geschäftshäuser abgeleitet worden. Bei der Anpassung ist zu beachten, dass sie sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand beziehen.

5.3.2 Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche

Soweit nicht bereits durch die GFZ-Anpassung (vgl. Nr. 5.3.1) berücksichtigt, kann zur Berücksichtigung des Wertunterschieds, der sich aus der Abweichung der Grundstücksfläche des Vergleichsgrundstücks bzw. des Normgrundstücks für den Vergleichsfaktor gegenüber dem Wertermittlungsobjekt ergibt, auf Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche des Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder aus vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden. Soweit solche Umrechnungskoeffizienten nicht zur Verfügung stehen, kann auf die vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland ermittelten und in Anlage 3 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden.

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten für weitere Grundstücksmerkmale

Ggf. sind weitere Grundstücksmerkmale, soweit wertrelevant, mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Weitere Umrechnungskoeffizienten kommen z.B. in Betracht für:

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Anbauart (freistehend, Doppelhaushälfte, End-/Mittelreihenhaus),
- Baujahr,
- Ausstattung (Klassifizierung oder Einzelmerkmale),
- Wohnfläche, Anzahl Wohnungen,
- Bodenwertanteil (Verhältnis Bodenwert/Verkehrswert),
- Acker- und Grünlandzahl.

5.3.4 Anpassung an den abgabenrechtlichen Zustand

Die Vergleichspreise sind grundsätzlich auf einen abgabenfreien Zustand umzurechnen. Der Zuschlag wird in der Regel nach der Höhe des Beitrags bzw. der Abgabe (z.B. Erschließungsbeitrag) ggf. unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 2 Satz 2 ImmoWertV) bemessen. Ausnahmsweise können die Kaufpreise auf einen abgabenpflichtigen Zustand bezogen werden, wenn

- das Wertermittlungsobjekt ebenfalls abgabenpflichtig ist,
- die Höhe der Abgabe und die Wartezeit ähnlich hoch sind und
- für die weiteren erforderlichen Anpassungen Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen vorliegen, die auch für abgabenpflichtige Grundstücke anwendbar sind.

6 Ermittlung des Vergleichswerts

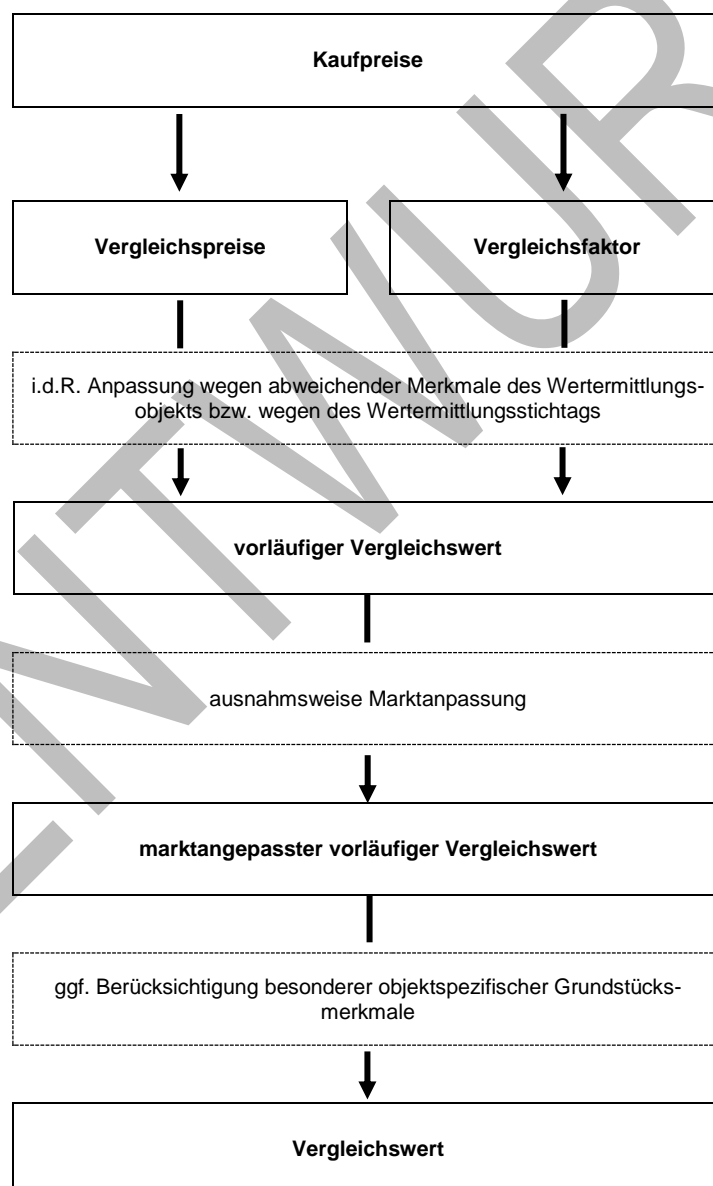
(1) Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich aus dem (gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, die nach Nr. 5 angepasst wurden bzw. aus der Multiplikation des zutreffenden Vergleichsfaktors (vgl. Nr. 3 Abs. 2) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit (vgl. Nr. 3 Abs. 3). Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen richtet sich nach ihrer Homogenität.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann auch mit einer ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktion ermittelt werden. Schätzfunktionen bündeln einzelne Anpassungen nach Nr. 5 in einer mathematischen Funktion. Sie berücksichtigen insbesondere auch Korrelationen zwischen verschiedenen Einflussgrößen.

(3) Eine zusätzliche Marktanpassung ist in der Regel nicht erforderlich, da die Verwendung von Vergleichspreisen bzw. Vergleichsfaktoren und deren Anpassung die Marktlage bereits berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung kann jedoch angebracht sein, wenn die verwendeten Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert genug oder nicht aktuell genug wiedergeben und keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten oder aktuellen Indexpfaktoren verfügbar sind. In diesem Fall sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung ggf. weitere Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen (marktangepassten) Vergleichswert unter der ggf. erforderlichen Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nr. 7).

(5) Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere Nr. 7.1.1 – 7.1.6) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 ImmoWertV).

(2) Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

7.2 Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

7.3 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind beispielsweise erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

7.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

7.5 Bodenverunreinigungen

(1) Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

(2) Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

(3) Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. ausgeübten Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz).

7.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf Nr. 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 verwiesen.

8 Bodenwertermittlung

(1) Nach § 16 ImmoWertV soll der Bodenwert im Vergleichsverfahren ermittelt werden. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden (§16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), die im Hinblick auf abweichenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ggf. angepasst werden müssen (vgl. Nr. 5).

(2) Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich eigenständig zu bewertende Teile oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Wert solcher Teilflächen ist eigenständig zu bewerten und zu berücksichtigen. Ggf. kommt auch eine Anpassung nach den Nrn. 5.3.1 oder 5.3.2 in Betracht.

8.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine baulichen Anlagen befinden.

(2) Soweit für Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert ausgehend vom Bodenwert für baureifes Land unter Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 2 Satz 2 ImmoWertV) ermittelt werden.

8.2 Bodenwert bebauter Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmal (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können (vgl. Nr. 7 Abs. 3 BRW-RL).

8.2.1 Faktisches Bauland

Bebauten Grundstücken im Außenbereich (sog. faktisches Bauland, vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV) wird in der Regel eine höhere Qualität zugesprochen als unbebauten Grundstücken im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Flächen kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstück benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung der Eigenschaften wie Entfernung zum Baugebiet, besondere Lagemerkmale, Erschließungssituation, eingeschränkte Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten, Grundstücksgröße ermittelt werden.

8.2.2 Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Weicht die tatsächliche Nutzung des Grundstücks hinsichtlich Art und Maß erheblich von der maßgeblichen (planungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen) Nutzung ab, ist dies im Bodenwert zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (vgl. § 16 Abs. 4 ImmoWertV).

8.2.2.1 Unterausnutzung, Liquidationsobjekte

(1) Im Fall einer erheblichen Unterausnutzung ist eine Anpassung der Bebauung bzw. eine alsbaldige Freilegung des Grundstücks (sog. Liquidationsobjekt, vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen. Kann die Unterausnutzung z.B. durch An- bzw. Aufbauten behoben oder eine (ggf. bessere) wirtschaftliche Nutzbarkeit durch Sanierung oder Umnutzung herbeigeführt werden, ergibt sich i.d.R. kein Einfluss auf den Bodenwert. Ist alsbald mit dem Abriss der aufstehenden Gebäude zu rechnen, ist der um die Freilegungskosten verminderte Bodenwert anzusetzen, soweit dies der Lage auf dem Grundstücksmarkt entspricht. Ggf. anfallende Verwertungserlöse für abgängige Bauteile oder ersparte Baukosten für die Weiterverwendung vorhandener Bauteile sind zu berücksichtigen.

(2) Mit einem alsbaldigen Abriss kann gerechnet werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt ergibt sich ferner, wenn der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks (nicht abgezinster Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten) den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert übersteigt, bzw. wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag über dem Reinertrag liegt (vgl. Beispiel 1).

Beispiel 1: Hinweis auf ein Liquidationsobjekt im vereinfachten und allgemeinen Ertragswertverfahren

| | vereinfachtes Ertragswertverfahren | allgemeines Ertragswertverfahren |
|---|---|---|
| Bodenwert | 600.000 € | 600.000 € |
| Abzinsungsfaktor (5%, 5 Jahre RND) | x 0,7835 | |
| abgezinster nicht freigelegter Bodenwert | 470.100 € | |
| Reinertrag | 20.000 € | 20.000 € |

| | | | |
|--|---|--|---|
| abzgl. | | | - 30.000 € |
| Bodenwertverzinsungsbetrag | | | |
| Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag | | | - 10.000 € |
| Vervielfältiger (5%, 5 Jahre RND) | x 4,33 | | x 4,33 |
| Barwert des Reinertrags | 86.600 € | | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | - 43.300 € |
| Summe | 556.700 € (470.100 € + 86.600 €) | | 556.700 € (600.000 € - 43.300 €) |

Ergebnis:

Der nicht abgezinste Bodenwert (ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten) in Höhe von 600.000 € liegt über dem rechnerisch ermittelten Ertragswert in Höhe von 556.700 € bzw. der Bodenwertverzinsungsbetrag in Höhe von 30.000 € liegt über dem Reinertrag in Höhe von 20.000 €. Es kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass es sich um ein Liquidationsobjekt handelt.

(3) Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung), hat die Unterausnutzung im Ertragswertverfahren keinen Einfluss auf den Bodenwert.

(4) Stehen der sofortigen Freilegung bzw. Anpassung des Grundstücks rechtliche oder sonstige Gründe entgegen, ist zu prüfen, ob auch „auf Dauer“ nicht mit einer Freilegung gerechnet werden kann (z.B. Denkmalschutz). In diesem Fall ist der sich unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung ergebende Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) anzusetzen.

(5) Im Sachwertverfahren ist im Falle einer erheblichen Unterausnutzung des Grundstücks ggf. ein restnutzungsdauerbeeinflusster Bodenwert anzusetzen, der sich aus dem nutzungsabhängigen Bodenwert zuzüglich der abgezinste Differenz zwischen dem maßgeblichen Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert ergibt (vgl. § 16 Abs. 4 ImmoWertV, Beispiel 2).

Beispiel 2: Ermittlung des restnutzungsdauerbeeinflussten Bodenwerts zum Ansatz im Sachwertverfahren

| | |
|---|-----------------------|
| maßgeblicher Bodenwert | 500.000 € |
| nutzungsabhängiger Bodenwert | 385.000 € |
| Differenz | 115.000 € |
| Abzinsungsfaktor (5%, 20 Jahre RND) | x 0,3769 |
| abgezinste Differenz (nach Ablauf der RND) | 43.344 € ² |

| | |
|--------------|---|
| Summe | 428.344 € (385.000 € + 43.344 €) |
|--------------|---|

| | |
|---|----------------------|
| restnutzungsdauerbeeinflusster Bodenwert | ca. 430.000 € |
|---|----------------------|

8.2.2.2 Überausnutzung

Im Fall einer erheblichen Überausnutzung ist sinngemäß nach Nr. 8.2.2.1 zu verfahren. Das heißt, es ist insbesondere zu prüfen, ob die Überausnutzung nur für einen vorübergehenden Zeitraum oder auf Dauer vorliegt. In diesen Fällen ist analog der Nr. 8.2.2.1 Abs. 3 und 4 zu verfahren. Im Sachwertverfahren ist entsprechend Nr. 8.2.2.1 Abs.5 ein restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert anzusetzen.

9 Verkehrswert - Marktwert

(1) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 15, 16 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Vergleichsfaktoren Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von §§ 15 Abs. 1 Satz 4, 16 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge, die Indexreihen und die Umrechnungskoeffizienten durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

(2) Der ermittelte Vergleichswert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.