

1. Kapitel Einführung

I. Die ImmoWertV als Standard der Verkehrswertermittlung

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ erlassenen Bestimmungen² über Grundsätze zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken haben sich in Deutschland zur allgemeinen Grundlage für Verkehrswertermittlungen (Marktwertermittlungen) entwickelt. Die nun gültige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ ist eine Weiterentwicklung der bewährten WertV 1988⁴. Die sie erläuternden und ergänzenden Wertermittlungsrichtlinien⁵ mit ihren Grunddaten für die Wertermittlungsmodelle liegen inzwischen vor, sodass die Ableitung der Daten für die Wertermittlung auf deutschlandweit einheitlicher Grundlage möglich ist.

Die Anerkennung ist nicht nur darin begründet, dass die Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) in ihren Grundzügen in allen Wertermittlungsbereichen auch international eine lange Tradition haben, sondern insbesondere dadurch, dass diesen Verfahren deutschlandweit umfassende Kaufpreissammlungen zugrunde liegen, auf deren Grundlage von den hierzu eingerichteten Gutachterausschüssen (Rn. 27) nach Möglichkeit sachverständig abgeleitete und zur Marktwertermittlung geeignete Daten bereitgestellt und durch eigene Wertermittlungen der an den Ermittlungen Beteiligten ständig überprüft werden.

Die Weiterentwicklung zur ImmoWertV ist u. a. durch eine stärkere Systematisierung der Wertermittlungsverfahren geprägt. Grundsätzlich wird der Verkehrswert zweistufig ermittelt, zunächst mit Wertermittlungsmodellen, die sich aus den für die üblichen Wertermittlungsverfahren abgeleiteten Daten ergeben, und darauf aufbauend mit marktgerecht ermittelten Zu- und Abschlägen wegen objektspezifischer Besonderheiten. Wo dies nicht möglich ist, können – nun ausdrücklich geregelt – auch andere marktkonforme Verfahren entwickelt und genutzt werden.

II. Verkehrswert (Marktwert), Informationsmöglichkeiten

Eigentümer, Erben, Erwerbsinteressenten, öffentliche und private Verwaltung sowie ihre Berater oder Beauftragten (Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) und Gerichte benötigen Immobilienwerte aus unterschiedlichen Gründen und mit unterschiedlichen Anforderungen. Dabei sollen sich die Werte für bebaute oder unbebaute Grundstücke, Wohnungs- oder Teileigentum, Erbbaurechte oder Rechte an Grundstücken auf einen jeweils maßgeblichen Zustand und auf einen jeweils maßgeblichen Wertbegriff beziehen.

Der meistens maßgebliche Wertbegriff ist der Verkehrswert (Marktwert); § 194 BauGB⁶ nennt folgende Bestimmungsmerkmale:

„Der Verkehrswert 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

1 vgl. Auszug aus dem BauGB – Teil Wertermittlung – Anhang 7.

2 zeitliche Folge: WertV 1961 (BGBl. I S. 1183), WertV 1972 (BGBl. I S. 1416), WertV 1988 (BGBl. I S. 2209), ImmoWertV 2010 (BGBl. I S. 639).

3 ImmoWertV, vgl. Anhang 1.

4 WertV v. 6.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081).

5 vgl. Anhang 2 bis 6, zuletzt Ertragswert-Richtlinie BAnz. AT 4.12.2015 B4

6 vgl. Anhang 7 und Kommentierung in Brügelmann BauGB (s. Rn. 295).

der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Da sich Preise auf Märkten bilden, sind zur Verkehrswertermittlung von Immobilien örtliche und teilmarktspezifische Kenntnisse und Informationen über die jeweils maßgeblichen Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogen auf die preisbildenden Grundstückseigenschaften erforderlich.

Der Verkehrswert kann wesentlich von **persönlichen Wertansichten** abweichen, sich von **abweichenden Wertbegriffen** z. B. für steuerliche Zwecke oder für die Beleihung von Grundstücken (Absicherung gegen negative künftige Entwicklungen) unterscheiden oder nach bestimmten Maßgaben (z. B. für die Zwangsversteigerung maßgeblicher Gegenstand und Zustand) zu ermitteln sein; gleichwohl kann seine Kenntnis das **Verständnis für anderweitige Wertermittlungen** wesentlich **erleichtern**, auch wenn dort möglicherweise abweichende Zustandsmerkmale oder Wertermittlungstichtage sowie Sicherheitsabschläge oder Pauschalierungen maßgeblich sind.

- 4 **Kenntnisse über Grundstückswerte** werden durch **Erfahrungen im Grundstücksverkehr** (Kenntnisse über das Verhalten der Marktteilnehmer insbesondere hinsichtlich der Preisbildung), Angebote, Kaufpreise, Grundstücksmarktberichte, **abgeleitete Daten** (systematische Kaufpreisauswertungen in Bezug auf Wertermittlungsverfahren) und darauf aufbauende **Wertermittlungen** gewonnen.
- 5 Besondere **Informationspflichten** haben die hierzu gesetzlich eingerichteten und besonders befähigten **Gutachterausschüsse** mit ihren **Grundstücksmarktberichten** und aus der Kaufpreissammlung für die Wertermittlungsverfahren der **ImmowertV** sachverständigen Bodenrichtwerten und sonstigen Daten. Die sich hieraus ergebenden **Informationsmöglichkeiten** sind allgemein zugänglich. Sie reichen vielfach schon für überschlägige Wertermittlungen oder Beurteilungen aus (vgl. Rn. 240 ff.).
- 6 Die **allgemeine Nutzung** der aus Kaufpreisen sachverständig abgeleiteten Daten für die Wertermittlung mit entsprechenden Marktinformationen entspricht durchaus der gesetzlichen Aufgabe der nach dem BauGB eingerichteten Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten
 - zur Herstellung einer möglichst großen **Markttransparenz**,
 - zur **Bereitstellung zuverlässiger Daten** für die Wertermittlung und
 - zur **Anwendung** dieser Daten auch in eigenen **Wertermittlungen**.Stand zunächst
 - die **Erleichterung des Grundstücksverkehrs** zur zweckbestimmten Nutzung der Grundstücke und
 - die **Sicherung der städtebaulichen Instrumente** und später dann zusätzlich
 - die Bereitstellung von **Daten für Sachverständige** zur Erstellung von Wertgutachten im Vordergrund, so stellen die Gutachterausschüsse mit ihren Daten heute
 - die **Grundlagen für Immobilienwertermittlungen** in allen Rechtsbereichen für viele **Teilmärkte** bereit. Sie werden als Grundlagen auch dort genutzt, wo die Verwendung der Daten nicht vorgeschrieben ist.
- 7 Die abgeleiteten Daten stehen **jedermann zur Verfügung**; da sie jedoch auf der Grundlage bestimmter Wertermittlungsverfahren ermittelt werden, setzt ihre sachgerechte Anwendung die **Kenntnis und sachgerechte Anwendung** der **Wertermittlungsverfahren** sowie die Beachtung regionaler, sachlicher und zeitlicher Unterschiede voraus.
- 8 Ergänzend stellen die Gutachterausschüsse möglicherweise als **Informationsmöglichkeit auf Antrag** insbesondere für Eigentumswohnungen sowie für Ein-

und Zweifamilienhäuser objekt- und stichtagsbezogene Wertermittlungen (**Immobilienwertauskünfte**⁷, **Immobilien-Preis-Kalkulatoren**⁸) auf der Grundlage ihrer ImmoWertV konformen Wertermittlungsmodelle zur Verfügung. Hier werden nach Vorgabe bestimmter Grundstücksmerkmale und des Wertermittlungsstichtags durch den Antragsteller auf der Grundlage stichtagsbezogener **Kaufpreise oder sonstiger Daten** für die Wertermittlung überschlägige Verkehrswerte errechnet. Kenntnisse der Grundsätze der ImmoWertV sind insbesondere zur Beurteilung der Ergebnisse hilfreich.

Besondere Formen der Wertermittlung sind **Wertgutachten** als Dienstleistungen von Sachverständigen oder von Einrichtungen wie den Gutachterausschüssen. Die dort ermittelten Verkehrswerte sollen nicht nur nach dem maßgeblichen Zustand den am Wertermittlungsstichtag zu erzielenden Preisen entsprechen, sondern ihre Ermittlung muss auch **für den Auftraggeber oder dritte Nichtfachleute verständlich und für Sachverständige nachvollziehbar** sein. Will ein Sachverständiger sein Ansehen und seine Vergütung nicht gefährden, muss er diese Grundregeln beachten. Gutachten müssen die nach den Kaufpreissammlungen und die nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse gegebene ImmoWertV konforme Datenlage beachten. Nur in begründeten Fällen können sie hiervon abweichen, da es i. d. R. keine besseren Indikatoren der jeweiligen Marktlage gibt.

Interessierte Eigentümer, Erwerbsinteressenten, öffentliche und private Verwaltungen, Anwälte und Gerichte sowie von ihnen hinzugezogene Berater oder Beauftragte werden also zu prüfen haben, ob ihnen die veröffentlichten Daten bzw. **Wertauskünfte ausreichen** oder ob sie **Wertgutachten benötigen oder bevorzugen**. Auf jeden Fall sind sie gut beraten, die Grundsätze der ImmoWertV sowohl bei **Informationen** als auch bei der Beauftragung und Beurteilung von Wertgutachten heranzuziehen.

III. Wertermittlung

Bei Wertermittlungen ist zu unterscheiden zwischen

11

- der **Bestimmung des Wertermittlungsgegenstands** mit dem maßgeblichen Grundstückszustand und dem Wertermittlungsstichtag – soweit nicht als Maßgabe durch Gesetz bestimmt, **durch den Auftraggeber**, ggf. fachlich und rechtlich beraten,
- der **Wahl des angemessenen Wertermittlungsverfahrens**,
- der **sachgerechten Anwendung** der maßgeblichen Wertermittlungsverfahren einschließlich der marktgerechten Ermittlung der Zu- und Abschläge wegen Besonderheiten und
- der **sachverständigen Abwägung** des Ermittlungsergebnisses.

Dies gilt grundsätzlich auch für eigene Wertermittlungen.

Die **ImmoWertV** regelt die Grundsätze der durch Auftrag oder Antrag bestimmten Wertermittlungsaufgabe. Sie regelt darüber hinaus aber auch die Grundsätze der Ableitung der Daten für die Wertermittlung.

Die **Verfahrenswahl**⁹ richtet sich vorrangig nach der Art des Wertermittlungsgegenstands und den **verfügbaren Daten** für die Wertermittlung entsprechend den Auswertungen der zur Verfügung stehenden Kauffälle. Hilfsweise verfügbare Daten können auch solche aus Analogieschlüssen sein. Fehlt eine geeignete Datengrundlage, können andere marktgerechte Wertermittlungsverfahren gewählt werden.

12

⁷ vgl. z. B. Hinweis <http://www.stuttgart.de/item/show/13378>, Grundstücksmarktbericht Seite 39.

⁸ vgl. z. B. www.gds.hessen.de/IPK oder <https://www.boris.niedersachsen.de/boris/ipk>.

⁹ vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

- 13** Zur sachgerechten Anwendung der Wertermittlungsverfahren gehören sorgfältige Ermittlungen der maßgeblichen Zustandsmerkmale, die Beachtung der nach der Datenlage gegebenen Flächenberechnungsvorschriften und Beurteilungsmerkmale, die Erforschung einer möglichst geeigneten Datenbasis und deren Anwendung sowie die Trennung von Grundstücksmerkmalen, die nach der Datenlage im allgemeinen Wertermittlungsmodell berücksichtigt werden, und solchen, die nur als Zu- und Abschlag berücksichtigt werden können.
- 14** Am Ende der Wertermittlung ist stets eine **Abwägung nach der Aussagefähigkeit** des Ergebnisses geboten, da Kaufpreise der Vergangenheit zwar eine wichtige Wertermittlungsgrundlage bilden, Besonderheiten des Grundstücks nach der aktuellen Marktlage aber zusätzlich zu berücksichtigen sind. Insgesamt muss die Wertermittlung begründet sein.
- 15** Auch wenn selbst beauftragte oder beigebrachte Wertgutachten überprüft werden sollen, ist ein Blick in die Systematik der ImmoWertV und eine **Überprüfung der Datengrundlage nach Eignung und sachgerechter Nutzung** nicht nur dann sinnvoll, wenn ein Gutachten darauf verweist, sondern auch geboten, da die Grundsätze der ImmoWertV sehr weitgehend auch allgemein gelten.

IV. Ziel

- 16** Auf der Grundlage des wegen des Urteils des BVerfG zur Erbschaftssteuer¹⁰ von 2006 neu gefassten Wertermittlungsrechts^{11,12,13} und der tatsächlichen Verhältnisse (fehlende Daten, modifizierte Wertermittlungsverfahren) werden Hinweise gegeben, was bei eigenen Wertermittlungen oder bei entsprechenden Aufträgen inhaltlich zu beachten ist und wie die daraus gegebenen Möglichkeiten zum Beispiel für die Überprüfung von Wertermittlungen genutzt werden können. Dabei werden die relevanten Vorschriften (s. Anhang) problem- und lösungsorientiert erläutert.

V. Sachverständ und Marktkenntnis

- 17** Jede Person, die selbst den **Verkehrswert** eines Grundstücks ermitteln oder eine **Wertermittlung beurteilen** möchte, kann hierzu ihren **Sachverständ** und die **Fachliteratur** sowie ihre **Marktkenntnisse** und die **angebotenen Informationsmöglichkeiten** wie z. B. die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse nutzen. Dies wird je nach **Wertermittlungsobjekt**, **Voraussetzungen** und **Anforderungen** mehr oder weniger gut gelingen. **Juristische, technische, betriebswirtschaftliche oder immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse** können je für sich einzelne Bereiche der Wertermittlung sehr gut abdecken, sodass jede insoweit kompetente Person Teile einer Wertermittlung nach ihren besonderen Fachkenntnissen möglicherweise gut beurteilen oder erstellen kann. Vielfach werden jedoch **Lücken in anderen Bereichen** und in Fragen der Marktrelevanz bestehen, die man entweder in Kauf nimmt oder zur Klärung entsprechenden Spezialisten überlässt.

10 BVerfG 7.11.2006 – 1 BvL 10/02 – www.bverfg.de.

11 BauGB-Änderungsgesetze 2008/2013 mit Auswirkungen auf
§§ 192 bis 199 BauGB vgl. aktuell Anhang 7.

§§ 176 bis 198 BewG, vgl. aktuell Anhang 8.

12 ImmoWertV 2010, vgl. Anhang 1.

13 Ergänzende Richtlinien: WertR 2006, soweit noch nicht ersetzt (vgl. Anh. 6), BRW-RL v. 11.2.2011 (vgl. Anh. 3), SW-RL v. 5.09.2012 (vgl. Anh. 5), VW-RL v. 11.4.2014 (vgl. Anh. 2), EW-RL v. 4.12.2015 (vgl. Anh. 4).

Die durch die ImmoWertV angebotenen Wertermittlungsverfahren und die nach den Grundsätzen der ImmoWertV vorausgesetzten hierauf abgestimmten Daten sollten nicht zur Annahme verleiten, dass man danach angemessene Verkehrswerte errechnen könnte. Der Sachverständ, Fach- und Marktkenntnisse sind weiter nicht nur zur Ermittlung der vorläufigen Werte (ohne besondere objektspezifische Besonderheiten) und insbesondere auch zur Ermittlung der Zu- und Abschläge wegen Besonderheiten sondern auch zur Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen erforderlich.

Einfacher ist die Überprüfung steuerlicher pauschalierter Wertermittlungen, wie z. B. bei der Bewertung von Grundvermögen nach §§ 176 ff. BewG, da dort die Kriterien in den Bewertungsvorschriften vorgeschrieben und die anzuwendenden Daten aus den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse entnommen werden können. Zur Widerlegung des nach diesen Kriterien ermittelten gemeinen Wertes bedarf es dann allerdings wieder der Fähigkeit der Anwendung der ImmoWertV ggf. unter Berücksichtigung steuerlicher Besonderheiten (Trennung betrieblicher Einrichtungen vom Grundvermögen).

18

19