

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Anwendungsbereich.....	2
2	Allgemeines	2
3	Vergleichspreise	3
4	Ableitung von Vergleichspreisen	3
4.1	Herkunft der Kaufpreise und der zur Anpassung verwendeten Daten	3
4.2	Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	4
4.3	Anpassung an den Wertermittlungsstichtag, Indexreihen	4
4.4	Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, Umrechnungskoeffizienten	4
4.4.1	Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand	4
4.4.2	Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.4.3	Anpassung an die Grundstücksgröße und an weitere Grundstücksmerkmale.....	5
5	Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.....	5
6	Vergleichsfaktoren, mehrdimensionale Schätzfunktionen	5
7	Ermittlung des Vergleichswerts.....	6
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	7
8.1	Besondere Ertragsverhältnisse	8
8.2	Baumängel und Bauschäden.....	8
8.3	Wirtschaftliche Überalterung.....	8
8.4	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.....	8
8.5	Freilegungskosten	8
8.6	Bodenverunreinigungen.....	8
8.7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	9
9	Bodenwertermittlung	9
9.1	Bodenwert unbebauter Grundstücke gemäß § 5 Absätze 1 bis 3 ImmoWertV	9
9.2	Bodenwert bebauter Grundstücke.....	10
9.2.1	Bebaute Grundstücke im Außenbereich	10
9.2.2	Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung.....	10
9.2.2.1	Unterausnutzung, Liquidationsobjekte	10
9.2.2.2	Überausnutzung	11
10	Verkehrswert (Marktwert)	11

Anlage 1	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser	12
Anlage 2	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen bei Baugrundstücken für Eigenheime	13
Anlage 3	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen und abweichender Ackerzahlen bei Ackerflächen	15
Anlage 4	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen ..	17
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren/Schätzfunktionen	18
Anlage 6	Beispielrechnungen zu Nummer 9	19

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 Vergleichs- bzw. Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bzw. des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Die Richtlinie ersetzt das Kapitel 2.3 sowie die Nummern 1.5.5 Absatz 2, 3.1.1, 3.1.4.2, 3.4 sowie die Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BANz. Nummer 108a vom 10. Juni 2006, ber. BANz. Nummer 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006).

(2) Die Richtlinie 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 sowie das Verfahren zur Bodenwertermittlung sind 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 vorrangig anzuwendende Verfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§ 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Bei bebauten Grundstücken kann das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor oder eine geeignete ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktion vorliegt.

(3) Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

(4) Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Da-

ten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren und ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktionen.

3 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind Kaufpreise, die soweit erforderlich angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Vergleichspreise werden aus Kaufpreisen bebauter und unbebauter Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand und der Wertermittlungstichtag, sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

4 Ableitung von Vergleichspreisen

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertrelevante Abweichungen der Grundstücksmerkmale oder der allgemeine Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsobjekt zu prüfen und ggf. anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten (u. a. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen) zu verwenden.

(2) Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen enthält Anlage 4. Die Quelle, aus der die Kaufpreise entnommen wurden, ist anzugeben. Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise sind anzugeben und zu begründen. Im Rahmen der Anpassung ist auf eine modellkonforme Anwendung der Daten zu achten. Die vorgenommene Anpassung ist darzustellen und zu begründen. Die Herkunft der zur Anpassung verwendeten Daten ist anzugeben.

4.1 Herkunft der Kaufpreise und der zur Anpassung verwendeten Daten

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind nach den Kriterien der Nummer 3 geeignete Kaufpreise und Daten insbesondere aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden.

(2) Stehen vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von nach den Kriterien der Nummer 3 geeigneten Kaufpreise bzw. keine zur Anpassung geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten von Gutachterausschüssen aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(3) Nach den Kriterien der Nummer 3 geeignete Kaufpreise oder Daten wie z. B. die in den Anlagen 1 bis 3 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten aus anderen Quellen können verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Hilfsweise ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

4.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV) zu prüfen und ggf. anzupassen. Lässt sich der Einfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden (vgl. Nummer 8).

4.3 Anpassung an den Wertermittlungstichtag, Indexreihen

(1) Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) entsprechend der Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

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

4.4 Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, Umrechnungskoeffizienten

(1) Abweichungen von den Grundstücksmerkmalen des Vergleichsgrundstücks gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

(2) Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt wurden, für den eine gleichartige Entwicklung vorliegt, und das Ableitungsmodell und die Datengrundlage bekannt sind.

4.4.1 Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand

Die Kaufpreise sind ggf. auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts umzurechnen. Zu- oder Abschläge sind in der Regel nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), ggf. unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV), zu bemessen.

4.4.2 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sollen Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl - WGFZ (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL)¹ - verwendet werden. Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ausschlaggebend, das heißt, im Unterschied zur planungsrechtlich definierten Geschossflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen anzurechnen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Dazu gehören auch Flächen in Nichtvollgeschossen, deren Nutzung nach den planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist. Soweit die rechtlich zulässige Ausnutzbarkeit am Grundstücksmarkt nicht wertrelevant ist, ist das lagetypische Maß zu Grunde zu legen. Grundlage für die Beurteilung des Maßes der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bleibt deshalb auch bei der Bestimmung der wertrelevanten Geschossfläche die planungsrechtlich zulässige oder lagetypische Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV). Insbesondere in Geschäftspla-

¹ Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwert-Richtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011, BAnz Nummer 24 vom 11.02.2011, S. 597

gen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGFZ.

4.4.3 Anpassung an die Grundstücksgröße und an weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung der Abweichung der Grundstücksgröße des Vergleichsgrundstücks gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sollen Umrechnungskoeffizienten verwendet werden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.4.2) oder in sonstiger Weise (z.B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B.:

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Anbauart (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenend- bzw. Reihenmittelhaus),
- Baujahr,
- Ausstattung (Klassifizierung oder Einzelmerkmale),
- Wohnfläche, Anzahl Wohnungen, Vermietung,
- Acker- und Grünlandzahl, Verpachtung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Dabei sind ggf. Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

5 Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bleiben unberücksichtigt (§ 7 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn der Kaufpreis nach der Anpassung erheblich, das heißt um mehr als das 2,5fache der Standardabweichung vom Mittelwert der angepassten Kaufpreise abweicht.

6 Vergleichsfaktoren, mehrdimensionale Schätzfunktionen

(1) Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) werden für einzelne Grundstücksarten aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt wurden, die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind und die Unterschiede zwischen dem Normobjekt und dem Wertermittlungsobjekt durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Auf eine modellkonforme Anwendung der Vergleichsfaktoren ist zu achten. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung der Vergleichsfaktoren sind anzugeben. Eine Zusammenstellung wesentlicher Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren enthält Anlage 5.

(2) Ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktionen werden für einzelne Grundstücksarten aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Schätzfunktionen bündeln einzelne Anpassungen nach Nummer 4 in einer mathematischen Funktion. Sie berücksichtigen insbesondere unterschiedliche Auswirkungen verschiedener Einflussgrößen, soweit diese statistisch signifikant sind. Ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktionen sind zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt wurden, die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale dargestellt sind und diese mit der Schätzfunktion sachgerecht berücksichtigt werden können. Auf eine modellkonforme Anwendung der Schätzfunktionen ist zu achten. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung der Schätzfunktionen sind anzugeben. Eine Zusammenstellung wesentlicher Modellparameter für die Ableitung von ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktionen enthält Anlage 5.

7 Ermittlung des Vergleichswerts

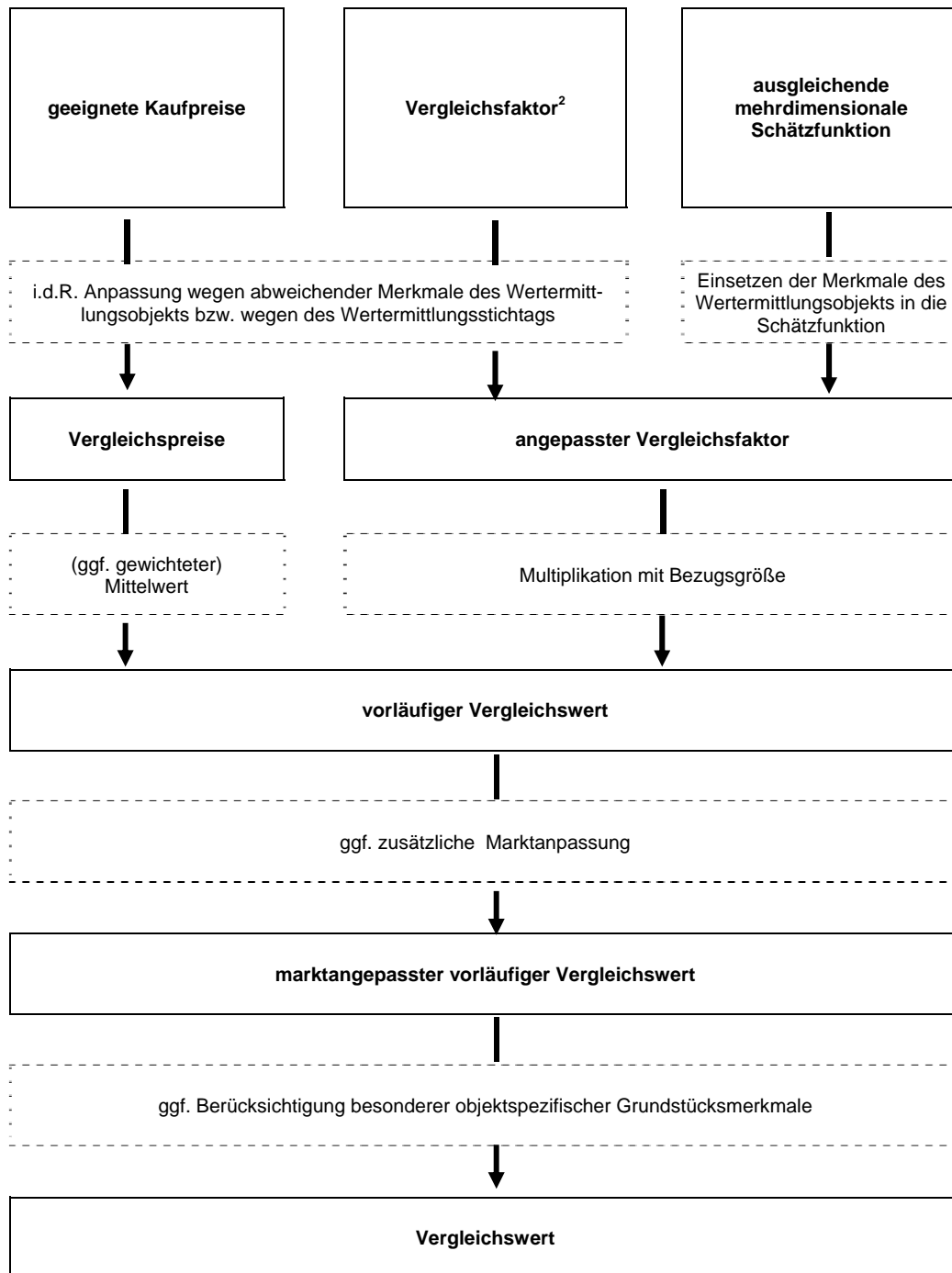
(1) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (ggf. gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen. Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Homogenität sachverständig zu bestimmen. Die vorgenommene Gewichtung ist zu begründen,
- durch Multiplikation des zutreffenden Vergleichsfaktors (vgl. Nummer 6 Absatz 1) mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Dabei sind in der Regel eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Normobjekts an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen; Nummer 4 gilt entsprechend,
- durch Einsetzen der Werte der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts in eine ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktion (vgl. Nummer 6 Absatz (2)). Von der Schätzfunktion nicht erfasste Werteeinflüsse erfordern eine zusätzliche Anpassung.

(2) Eine zusätzliche Marktanpassung ist in der Regel nicht erforderlich, da die Verwendung von Vergleichspreisen, eines geeigneten Vergleichsfaktors oder einer geeigneten ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktion die Marktlage bereits berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung kann jedoch angebracht sein, wenn die verwendeten Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht zutreffend genug wiedergeben. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung ggf. weitere Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

(3) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter der ggf. erforderlichen Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 8).

(4) Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere Nummer 8.1 – 8.7) sind erheblich vom Üblichen abweichende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und Absatz 3 ImmoWertV).

(2) Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt,

² bzw. Bodenrichtwerte im Rahmen der Bodenwertermittlung

sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

8.2 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.

8.3 Wirtschaftliche Überalterung

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

8.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt 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 Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

8.5 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind ggf.

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile

zu berücksichtigen.

8.6 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. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Absatz 4 Bundesbodenschutzgesetz).

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

9 Bodenwertermittlung

(1) Nach § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden (§ 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV), der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist. Im Hinblick auf abweichende wertrelevante Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts und den Wertermittlungsstichtag ist der Bodenrichtwert ggf. anzupassen (vgl. Nummer 4).

(2) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen.

(3) Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

9.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke gemäß § 5 Absätze 1 bis 3 ImmoWertV

(1) Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

(2) Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR³ bzw. die WaldR⁴ in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden

³ Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78) vom 28. Juli 1978 (BAnz. Nr. 181 vom 26.09.1978) zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997

⁴ Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) vom 23.07.2000 (BAnzNr.168 vom 6.9.2000)

9.2 Bodenwert bebauter Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Absatz 1 ImmoWertV). In nachfolgend genannten Fällen kann ausnahmsweise die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert beeinflussen.

9.2.1 Bebaute Grundstücke im Außenbereich

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Grundstücke kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Merkmalen wie Entfernung zur Ortslage, besondere Lagemerkmale, Erschließungssituation, eingeschränkte Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder Grundstücksgröße ermittelt werden.

9.2.2 Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

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

9.2.2.1 Unterausnutzung, Liquidationsobjekte

(1) Im Fall einer erheblichen Unterausnutzung ist eine Anpassung der Bebauung bzw. eine alsbaldige Freilegung des Grundstücks zu prüfen. Kann eine wirtschaftliche Nutzbarkeit z. B. durch An- bzw. Aufbauten oder durch Modernisierung und/oder Instandsetzung oder Umnutzung herbeigeführt werden, ergibt sich in der Regel kein Einfluss auf den Bodenwert.

(2) Kann die Unterausnutzung nicht behoben werden und sind die baulichen Anlagen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar (sogenannte Liquidationsobjekte), ist von einem alsbaldigen Abriss der aufstehenden Gebäude auszugehen, soweit dies rechtlich zulässig ist. In diesem Fall ist der Bodenwert um die ortsüblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktgerecht ist (§ 16 Absatz 3 ImmoWertV).

(3) Ist insbesondere aus rechtlichen oder sonstigen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung), ist bei der Wertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen und der Wertvorteil, der sich aus der zukünftigen maßgeblichen Nutzbarkeit ergibt, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktgerecht ist. Dieser Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinnten Differenz zwischen dem maßgeblichen Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über die Dauer der Unterausnutzung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktgerecht ist (vgl. Anlage 6 Beispiele 1 bis 3).

(4) Ist insbesondere aus rechtlichen oder sonstigen Gründen auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen (z. B. Denkmalschutz), ist der sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebende Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) anzusetzen.

9.2.2.2 Überausnutzung

Im Fall einer erheblichen Überausnutzung ist sinngemäß nach Nummer 9.2.2.1 zu verfahren. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob die Überausnutzung nur für einen vorübergehenden Zeitraum oder auf Dauer vorliegt. In diesen Fällen ist entsprechend der Nummer 9.2.2.1 Absatz 3 und 4 zu verfahren.

10 Verkehrswert (Marktwert)

(1) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht erforderlich (vgl. Nummer 7 Absatz 2).

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

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Datengrundlage	Herkunft der Kaufpreise, z. B. Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Bezeichnung), regional, landesweit, Anzahl der Kaufpreise
Selektionskriterien	Grundstücksmerkmale, z. B. Gebäudeart (z. B. Einfamilienhaus), Grundstücksart (z. B. unbebautes Grundstück), Grundstücksnutzung (z. B. Ackerland), Lage (z. B. Stadtteil, Ort), Grundstücksgröße (von ... bis...), Jahre, aus denen die Kaufpreise stammen
Ausschlusskriterien	z. B. besondere Vertragsvereinbarungen, Zahlungsweise, übernommene Vorleistungen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. Kaufpreise wurden bereinigt wegen ...
zur Anpassung verwendete Daten einschließlich Quellenangabe	z. B. Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Bezeichnung)
Ermittlungsmethode für den vorläufigen Vergleichswert	z. B. Mittelwert, gewichteter Mittelwert, Median
Aussagen zur Qualität	z. B. Angabe der Standardabweichung, Beurteilung der Aussagekraft der Vergleichspreise

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren/ Schätzfunktionen

Datengrundlage	Herkunft der Kaufpreise, z. B. Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Bezeichnung), Beschreibung der Stichprobe
Zeitlicher Bezug des Vergleichsfaktors	z. B. Stichtag auf den der Vergleichsfaktor/ die Schätzfunktion bezogen ist
Bezugsgröße	z. B. €/m ² Wohnfläche
Berechnungsgrundlagen	z. B. Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (Balkone usw. sind zu einem Viertel berücksichtigt)
wertrelevante Grundstücksmerkmale des Normobjekts	z. B. Gebäudeart (z. B. Einfamilienhaus), Grundstücksart (z. B. unbebautes Grundstück), Grundstücksnutzung (z. B. Ackerland), Lage (z. B. Stadtteil, Ort), Grundstücksgröße
Bodenwert	enthalten (z. B. bei Ertragsfaktoren) oder Abzug des Bodenwerts vom Kaufpreis, wobei der Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt wurde (z. B. bei Gebädefaktoren)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. Kaufpreise wurden bereinigt wegen ...
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	z. B. Angabe der Spannen und des Mittelwerts für den der Vergleichsfaktor/ die Schätzfunktion gilt z. B. Durchschnittswert für das gesamte Stadtgebiet z. B. Anwendungsbereich nur für Baujahre von ... bis ...
zur Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu verwendende Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten ⁸	z. B. Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Bezeichnung)
Ableitungsmethode ⁹	z. B. Regressionsanalyse, Mittelwert
Aussagen zur Qualität	z. B. Angabe der Standardabweichung, Beurteilung der Aussagekraft

⁸ kann ggf. bei einer ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktion entfallen

⁹ kann ggf. bei einer ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktion entfallen

Beispielrechnungen zu Nummer 9 der Vergleichswertrichtlinie

Ausgangsdaten für die Beispiele 1 bis 3

maßgeblicher Bodenwert (baureif, ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten) bei einer WGFZ von 2,4	480.000 €
nutzungsabhängiger Bodenwert (baureif, ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten) bei einer tatsächlichen WGFZ von 1,5	370.000 €
Freilegungskosten	60.000 €
jährlicher Reinertrag	45.000 €
Liegenschaftszinssatz	5,0 %
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor)	12,46
Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor)	0,3769
Sachwert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	430.000 €
Sachwertfaktor	0,875

Beispiel 1: sachgerechte Berücksichtigung der Unterausnutzung und der Freilegungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren

	allgemeines Ertragswertverfahren		vereinfachtes Ertragswertverfahren	
jährlicher Reinertrag		45.000 €		45.000 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag - (Bodenwertverzinsungsbetrag)		18.500 €		
5,0% von 370.000 € (nutzungsabhängiger Bodenwert)				
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		26.500 €		
Kapitalisierungsfaktor	x	12,46	x	12,46
Barwert des Reinertrags				560.700 €
Ertragswert der baulichen Anlagen		330.190 €		
nutzungsabhängiger Bodenwert	+	370.000 €		370.000 €
Abzinsungsfaktor			x	0,3769
nutzungsabhängiger Bodenwert abgezinst			+	139.453 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		700.190€*		700.153€*
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ermittlung Beispiel 3				
Wertvorteil aufgrund der künftigen Nutzbarkeit	+	41.000 €	+	41.000 €
abgezinsten Freilegungskosten	-	23.000 €	-	23.000 €
Summe		718.190 €*		718.153 €*
Ertragswert		720.000 €		720.000 €

* Die Abweichung der Ergebnisse der Verfahrensvarianten beruht auf Rundungen der Barwertfaktoren für die Kapitalisierung bzw. Abzinsung

Beispiel 2: sachgerechte Berücksichtigung der Unterausnutzung und der Freilegungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sachwertverfahren

Sachwert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		430.000 €
nutzungsabhängiger Bodenwert	+	370.000 €
vorläufiger Sachwert		800.000 €
Sachwertfaktor	x	0,875
marktangepasster vorläufiger Sachwert		700.000 €
besondere Grundstücksmerkmale Ermittlung siehe Beispiel 3	objektspezifische	
Wertvorteil aufgrund der künftigen Nutzbarkeit	+	41.000 €
abgezinste Freilegungskosten	-	23.000 €
Summe		718.000 €
Sachwert		720.000 €

Beispiel 3: Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale für die Beispiele 1 und 2

maßgeblicher Bodenwert		480.000 €
nutzungsabhängiger Bodenwert	-	370.000 €
Abweichung		110.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,3769
Ergebnis		41.459 €
Wertvorteil aufgrund der künftigen Nutzbarkeit		41.000 €

Freilegungskosten		60.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,3769
Ergebnis		22.614 €
abgezinst Freilegungskosten		23.000 €