

Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1 Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 ImmoWertV Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

	Übersicht	Rn.
A. Überblick		1
B. Regelungsgehalt		6
I. Anforderungen an vergleichsg geeignete Grundstücke		6
II. Vergleichswertermittlung für bebaute Grundstücke		9

A. Überblick

- 1 Die Regelungen des § 15 ImmoWertV beschreiben die Anforderungen an die **Auswahl der zum Vergleich herangezogenen Daten**. In § 15 Abs. 1 ImmoWertV werden allgemeine Anforderungen an Vergleichsdaten dargestellt. § 15 Abs. 2 ImmoWertV regelt die **Verwendung von Vergleichsfaktoren** bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke.

Die Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens stellt sich folgendermaßen dar: **2**

Berechnungsschema



Marktwert/Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren:

<i>Feststellung der</i> Vergleichspreise oder -faktoren <i>unter Heranziehung direkter oder indirekter Vergleichskauffälle einzelner Grundstücke, Auswertung indirekter Vergleichsdaten, wie Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren.</i>
Anpassung der Vergleichspreise oder -faktoren an <ul style="list-style-type: none"> – Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse – oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale – Verwendung von Zu- oder Abschlägen – Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten
<i>ggf. Berücksichtigung von Einflüssen nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV</i>
=> Marktwert/Verkehrswert

Ausgangspunkt der Wertermittlung ist, wie bei jedem Wertermittlungsverfahren, die **Feststellung des Wertermittlungstichtages** und der **wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale** des Bewertungsgegenstandes sowie der **allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke sollen eine möglichst weitgehende Übereinstimmung der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale aufweisen und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag veräußert worden sein. **3**

In der Regel besteht allerdings keine vollständige Übereinstimmung der wertbestimmenden Zustandsmerkmale von Bewertungsgegenstand und der zum Vergleich herangezogenen Kauffälle. Auch die **zeitliche Nähe** der Vergleichskauffälle zum Wertermittlungstichtag stellt in der Praxis oft eine nicht erreichbare Idealvorstellung dar. Häufig kommt eine ausreichende Zahl hinreichend geeigneter Vergleichskauffälle nur über einen mehrjährigen Zeitraum zustande. **4**

Daher ist der Durchführung des Vergleichswertverfahrens eine Auswertung der grundsätzlichen **Eignung der vorliegenden Vergleichsdaten** für einen Preisvergleich mit dem Wertermittlungsgegenstand voranzustellen (§ 7 ImmoWertV). **5**

B. Regelungsgehalt

I. Anforderungen an vergleichsg geeignete Grundstücke

Ziel der Regelungen des § 15 ImmoWertV ist, eine **Vergleichsdatenbasis** zu schaffen, die bereits eine hohe Übereinstimmung mit den wertbestimmenden Merkmalen des Bewertungsgegenstandes aufweist. Dies reduziert einerseits die Anzahl der zum Vergleich herangezogenen Daten, mindert jedoch auch den Anpassungsbedarf aufgrund abweichender Merkmale der einzelnen Vergleichskauffälle an das bewertungsgegenständliche Grundstück. **6**

Jede Anpassung eines zum Vergleich herangezogenen Kauffalls an den Bewertungsgegenstand ist mit Unsicherheit und Interpretationsspielraum behaftet. Durch die Regelungen des § 15 Abs. 1 ImmoWertV wird deutlich, dass der Einfluss von naturgemäß mit Auslegungsspielräumen behafteten Vergleichsdaten minimiert werden soll und die „**Qualität**“ der Vergleichsdatenbasis Vorrang vor der Zahl der berücksichtigten Vergleichskauffälle hat. **7**

Bei der Bestimmung der hinreichenden Vergleichseignung unbebauter Grundstücke sind insbesondere die **Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung** und die **Größe des Grund-** **8**

stücks, aber auch der **Erschließungs-(beitrags-)zustand** und die **Bodenbeschaffenheit** zu berücksichtigen.

Praxishinweis



Das Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung kann aus praktischer Sicht nicht „festgeschrieben“ werden. Der Wertermittler muss i.d.R. einen Kompromiss zwischen der Anzahl der überhaupt zur Verfügung stehenden Daten und der Qualität der zur Auswahl herangezogenen Daten finden. Beispielsweise können bei der Bewertung eines Baugrundstücks aus einem neuen Baugebiet häufig zahlreiche Vergleichskauffälle von Grundstücken mit annähernd einheitlichen Merkmalen identifiziert werden. Bei der Bewertung von Baugrundstücken in exponierten Lagen, die über Alleinstellungsmerkmale verfügen, ist hingegen offenkundig, dass i.d.R. nur eine geringe Anzahl von nur eingeschränkt vergleichsgerechten Grundstücken als Datenbasis zur Verfügung steht. Die letztlich im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigten Vergleichskauffälle spiegeln somit immer das tatsächliche Marktgeschehen wider. Anzahl und Ähnlichkeit der Vergleichsobjekte sind durch das tatsächliche Marktgeschehen begrenzt.

II. Vergleichswertermittlung für bebaute Grundstücke

- 9 Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken scheidet häufig aufgrund der Unterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken und der nicht bekannten **Ausstattungs- und Zustandsmerkmale** der Vergleichskauffälle. Nur bei der Bewertung von **Eigentumswohnungen** oder in Einzelfällen von **Reihenhäusern** spielt das Vergleichswertverfahren in der **Praxis** eine Rolle.
- 10 Die Regelungen des § 15 Abs. 2 ImmoWertV soll eine Hilfestellung bieten, den **Vergleichswert bebauter Grundstücke** mit Hilfe anonymisierter Auswertungen der Kaufpreissammlung zu ermitteln. In der **Praxis** zeigt sich jedoch, dass derartige Daten zumeist grob gegliedert sind. Die wesentlichen Abweichungen zwischen dem Bewertungsgegenstand und dem fiktiven Durchschnittsobjekt der Auswertung können oft nicht mit hinreichender Sicherheit erfasst werden. Da sie meist mit großer Unsicherheit und eingeschränkter Nachvollziehbarkeit verbunden ist, scheidet die Verwendung von Vergleichsfaktoren nach der Maßgabe des § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung bebauter Grundstücke i.d.R. aus. Allerdings ermöglicht die Anwendung der Vergleichsfaktoren eine schnelle und für Adressaten von Gutachten meist leicht verständliche Möglichkeit zur Plausibilisierung und Stützung des Verkehrswertes.